

REPÚBLICA DE COLOMBIA

RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO VEINTITRÉS CIVIL DEL CIRCUITO
ccto23bt@cendoj.ramajudicial.gov.co

Bogotá D.C., 25 ENL 2019 25 ENE 2019

Radicación: 11001 31 03 023 2019 00406 00

Para los fines a que haya lugar téngase en cuenta que el demandado **JOSE GRACILIANO HERRERA SUAREZ** se notificó por aviso del auto que lo convoca (*art. 292 del C.G. del P*), tal como se acredita a folios 117 a 128 de la presente encuadernación, quien dentro del término concedido guardo silencio.

Procede el Despacho a emitir la correspondiente decisión dentro del presente proceso.

ANTECEDENTES

NINI JOHANNA HERRERA SERRANO demandó a SANDRA MILENA HERRERA SERRANO y JOSE ALEJANDRO HERRERA SERRANO para que con su citación y audiencia, y previo el trámite del proceso divisorio de venta de la cosa común, fundamentalmente se hiciesen las siguientes declaraciones y condenas:

1. Se decrete la venta de la nuda propiedad mediante subasta pública del inmueble ubicado en la ciudad de Bogotá D.C, en la Calle 55 A Sur No. 31 – 35, con el folio de matrícula inmobiliaria **No. 50S – 728817**, alinderado como se encuentra en los hechos de la demanda.
2. Se tenga como avalúo del bien objeto de esta demanda la suma de \$ 333.390.0000, valor dado por el perito en el dictamen pericial que acompaña este libelo demandatorio.
3. Que el producto de la venta del inmueble se distribuya entre los tres copropietarios en proporción al valor de sus derechos, que equivalen al 33.33% para cada uno.

El extremo demandante funda sus pretensiones en los siguientes hechos:

Que mediante la Escritura Publica No. 3087 de fecha ocho (8) de noviembre de dos mil siete (2007), otorgada en la Notaría Cincuenta y Cinco (55) del Circulo de Bogotá la demandante NINI JOHANNA HERRERA SERRANO junto con JOSE ALEJANDRO HERRERA SERRANO y SANDRA MILENA HERRERA SERRANO adquirieron a título de compraventa, en proporciones iguales, un inmueble ubicado en la calle 55A Sur No. 31-55 de la ciudad de Bogotá, D.C., con folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50S-728817, por venta realizada por el señor JOSE GRACILIANO HERRERA SUAREZ, el que esta alinderado así:

Un lote de terreno, con una extensión de trescientas varas cuadradas (300 V2) junto con sus cercas de alambre y una pieza de bahareque, en la zona de Bosa el cual hizo parte del bloque número ciento dos (No. 102) o sea de la parcela ochocientos diez (810) de la finca Ontario, parcela que mide nueve punto sesenta (9.60) metros de frente con el callejón numero dieciocho (No. 18) con el callejón Ramba y que se encuentra dentro de los siguientes linderos: por el NORTE, con el callejón numero dieciocho (No. 18); por el SUR, con las tres cuartas partes de la parcela numero ochocientos

dieciocho (No. 818); por el ORIENTE, con la parcela ochocientos nueve (809); por el OCCIDENTE, con parcela numero ochocientos once (811), los linderos descritos anteriormente son tomados del Certificado de Libertad. A este inmueble le corresponde el Folio de Matricula Inmobiliaria No. 50S-728817.

Los linderos actuales del bien inmueble objeto de la LA VENTA AD VALOREN de la nuda propiedad son los siguientes:

Por el NORTE, con el inmueble de la calle 55A Sur No. 31-67; por el SUR; con el inmueble de la calle 55A Sur No. 31-51; por el ORIENTE, que es su frente con la calle 55A; por el OCCIDENTE, con el inmueble de la calle 56 Sur No. 31-66 y se encuentra ubicado en la calle 55A Sur No. 31-55 en la ciudad de Bogotá, D.C, identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50S- 728817 con cédula catastral BS 5200 y CHIP AAA0015RTTO.

Lo adquirido corresponde a la NUDA PROPIEDAD respecto del bien inmueble de que trata esta demanda, toda vez que el vendedor JOSE GRACILIANO HERRERA SUAREZ constituyó en dicho Instrumento Público y reservó para sí el usufructo a su favor sobre el bien inmueble por él enajenado.

En virtud de lo anterior, conforme a lo previsto por el art 406 del C.G del P., en razón a que el Usufructuario no es propietario-comunero del inmueble no se encuentra legitimado por pasiva para ser llamado como demandado. Además, que su derecho de usufructo permanecerá incólume sin importar quién sea el propietario actual o futuro del inmueble sobre el cual versa la demanda y sobre el cual recae el usufructo.

Precisa que actualmente no está constreñida a permanecer en la indivisión por no existir convenio o pacto alguno en tal sentido o por alguna causa legal; además, los condueños demandados han sido renuentes a ponerle fin a la comunidad a pesar de que la demandante les ha insistido en varias ocasiones en terminar el estado de indivisión.

En razón de lo anterior, dado que el inmueble aludido no es susceptible de división material, solicito al señor Juez se imponga su venta, entendiéndose que se trata de la venta en pública subasta de la NUDA PROPIEDAD como quiera que el inmueble está gravado con usufructo en favor de un tercero

La demanda fue admitida por auto de julio 4 de 2019, se ordenó correr traslado a los extremos demandados inclusive al señor JOSE GRACIALIANO HERRERA SUAREZ (usufructuario) por el término de diez (10) días, así como la inscripción de la demanda en el folio de matrícula inmobiliaria No. 50S – 728817. (Fl. 57)

La anterior decisión notificada a los aquí demandados así:

Demandado	Tipo de notificación	Fecha y folios
JOSE ALEJANDRO HERRERA SERRANO	Notificación personal	Octubre 17 de 2019 a folio 66
SANDRA MILENA HERRERA SERRANO	Por conducta concluyente.	Diciembre 12 de 2019 a folios 73 y 108
JOSE GRACIALIANO HERRERA SUAREZ	Por aviso	Ad initio.

Los demandados JOSE ALEJANDRO HERRERA SERRANO y SANDRA MILENA HERRERA SERRANO, contestaron en tiempo la demandan oponiéndose a las pretensiones, presentado excepción de mérito, sin pacto de indivisión.

124

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, 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; 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).

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.

En el sub lite tenemos de las pruebas aportadas al plenario, en especial del certificado de tradición y libertad obrante a folios 2 a 6, de la anotación No. 12 se verifica la compraventa del bien objeto de la Litis que hiciera el señor JOSE GRACILIANO HERRERA SUAREZ a NINI JOHANNA HERRERA SERRANO, JOSE ALEJANDRO HERRERA SERRANO y SANDRA MILENA HERRERA SERRANO, con posterior constitución de usufructo a su favor (*ver anotación 13*), entendiéndose así que a cada comunero le corresponderá el 33.33% del bien objeto de división.

Igualmente el despacho resalta el dictamen pericial aportado por la demandante a folios 40 a 46 en el cual señala que el bien materia de la Litis no es susceptible 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.

Ahora bien, dispuesto lo anterior, es menester que este despacho se pronuncie someramente sobre las excepciones propuestas por los demandados JOSE ALEJANDRO HERRERA SERRANO y SANDRA MILENA HERRERA SERRANO, referentes a la falta de legitimación en la causa por activa y la falta de integración de quien por ley debía ser citado, esto es el señor JOSE GRACILIANO HERRERA SUAREZ, a lo que este despacho, en lo que respeta al primer planteamiento resalta:

El código Civil es claro al indicar cuales son los modos de adquirir el dominio así,

"ARTICULO 673. <MODOS DE ADQUIRIR EL DOMINIO>. Los modos de adquirir el dominio son la ocupación, la accesión, la tradición, la sucesión por causa de muerte y la prescripción.

De la adquisición de dominio por estos dos últimos medios se tratará en el libro de la sucesión por causa de muerte, y al fin de este Código" (subrayas y negrita fuera del texto original)

Para lo que, en el caso que nos ocupa así sea sumariamente la parte pasiva debió acreditar el título traslativo de dominio, definido de tal manera al interior el artículo 745 ejusdem como *"Para que valga la tradición se requiere un título traslativo de dominio, como el de venta, permuta, donación, etc."* [...] título que al interior del infolio se echa de menos, pues aunque la parte encartada allega al interior del infolio declaraciones extrajudiciales, en donde se indica que en 2008 el señor JOSE ALEJANDRO adquirió el derecho pleno de dominio sobre el bien objeto de la Litis, por compra de derechos que le realizara a las señoras SANDRA MILENA y NINI JOHANNA, lo cierto es que, al interior del infolio no se logró acreditar en debida forma tal tradición³, máxime cuando en folio de matrícula inmobiliaria reposa con exactitud la última compraventa realizada y en la que aparecen como copropietarios y usufructuario los extremos de esta litis.

Siendo así las cosas, advierte el despacho desde ya el fracaso de la excepción propuesta, pues, emerge que la pasiva no probó el supuesto de hecho de que la demandante en efecto le hubiese transmitido los derechos de dominio que tenía sobre el bien objeto de división ad valorem.

Así pues, para concluir, lo cierto es que no se acreditó la existencia de la relación contractual o legal entre las partes que integran este pleito, de la que se derive un negocio jurídico de tradición del inmueble por lo que se despacha de manera desfavorable la excepción propuesta.

Ahora bien, en cuanto a la falta de integración de persona que debía ser citada, es menester precisar, sin entrar a mayores elucubraciones, que el señor JOSE GRACILIANO HERRERA SUAREZ desde

³ **ARTICULO 756. <TRADICION DE BIENES INMUEBLES>.** Se efectuará la tradición del dominio de los bienes raíces por la inscripción del título en la oficina de registro de instrumentos públicos.

De la misma manera se efectuará la tradición de los derechos de usufructo o de uso, constituidos en bienes raíces, y de los de habitación o hipoteca.

135

auto que admitió la presente demanda, se integró como demandado al interior del plenario, quien se encuentra debidamente notificado al interior del infolio.

Por lo anterior, al no ser otro el objeto del presente, 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.- DECLARAR NO PROBADAS las excepciones denominadas “*falta de legitimación el causa por activa y falta de integración de persona que por ley debía ser citada*”, propuestas por José Alejandro Herrera Serrano y Sandra Milena Herrera Serrano, con apego a lo expuesto en la parte motiva de esta decisión.

SEGUNDO.- Decretar la venta en pública subasta del bien inmueble objeto de división ubicado en la Calle 55 A No. 31 - 55 de la ciudad, identificado con matrícula inmobiliaria **50S - 728817**, cuyas características aparecen inmersas en la demanda y dictamen pericial practicado.

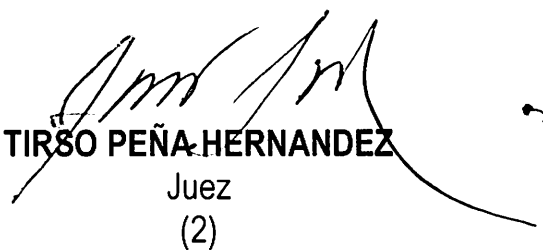
TERCERO.- Acreditado en debió forma la inscripción de la demanda sobre el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria **50S - 728817⁴**, se decreta su **SECUESTRO**.

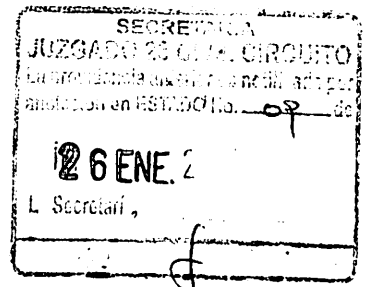
Para llevar a cabo la diligencia de conformidad con el inciso 3º del art. 38 del C.G.P., se comisiona al juez civil municipal de Bogotá, juez de pequeñas causas y competencia múltiple que por reparto corresponda y/o secretaria distrital de gobierno con amplias facultades.

En atención a lo dispuesto en el numeral 1º de artículo 48 *ibidem*, se designa como **SECUESTRE DE BIENES INMUEBLES** a la persona cuyos datos aparecen en acta anexa y que forma parte de este proveído, quien integra la lista de la lista de auxiliares de la justicia. a quien se le señalan como honorarios la suma de \$ 3'000.000 , valor que deberá ser pagado por la parte actora con cargo a las costas del proceso de acuerdo a su proporción.

CUARTO.- 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.

NOTIFÍQUESE,


TIRSO PEÑA HERNANDEZ
Juez
(2)



⁴ Ver folios 60 A 63