

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO VEINTITRÉS CIVIL DEL CIRCUITO

ccto23bt@cendoj.ramajudicial.gov.co

Bogotá D.C., 130 JUL 2021 . . .

Radicación: 11001 31 03 023 2019 00604 00

Obre autos la documental anexa a folios 389 a 393, la que da cuenta de la inscripción de demanda sobre el folio de matrícula inmobiliaria del bien objeto de la Litis.

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

ANTECEDENTES

JULIA INES PABON SANTOFIMIO, MARÍA MAGDALENA PABÓN DE TRUJILLO, PALOMA DUPLAT SANTOFIMIO, MARÍA ESPERANZA PABÓN SANTOFIMIO, ALFREDO IGNACIO VILLAVECES PABÓN y MARÍA DEL PILAR VILLAVECES PABÓN demandaron a RODRIGO SANTOFIMIO QUINTERO, MICHAEL ARTHUR TRIMMER, MYRIAM DEL CARMEN MÉNDEZ DE FRANKY y DIANA XIMENA SANTOFIMIO VALDERRAMA 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 en pública subasta del inmueble urbano ubicado en la ciudad de Bogotá D.C, en la Carrera 11 A No. 93 – 18, Manzana 11 de la urbanización CHICO NORTE, identificado con folio de matrícula inmobiliaria **50C – 638239** de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Centro, alinderado como se encuentra en los hechos de la demanda; previo avalúo cuya base de postura será su valor total, esto es, \$ 9.463.390.000
2. Que el producto de la venta del inmueble se distribuya entre los copropietarios en proporción al valor de sus derechos.

Los extremos demandantes fundan sus pretensiones en los siguientes hechos (sic):

1. *“Los señores PALOMA DUPLAT SANTOFIMIO, MYRIAM DEL CARMEN MENDEZ DE FRANKY, MARÍA MAGDALENA PABÓN DE TRUJILLO, JULIA INÉS PABON SANTOFIMIO, MARÍA ESPERANZA PABÓN SANTOFIMIO, RODRIGO SANTOFIMIO QUINTERO, DIANNA XIMENA SANTOFIMIO VALDERRAMA, MICHAEL ARTHUR TRIMMER, ALFREDO IGNACIO VILLAVECES PABÓN y MARÍA DEL PILAR VILLAVECES PABÓN son dueños en común y pro-indiviso del inmueble ubicado en esta ciudad en la Carrera 11A No.93-18 de la Manzana 11 del Plano de Loteo de la Urbanización CHICÓ NORTE, con código Catastral AAA0095PASY y Matrícula Inmobiliaria 50C-638239 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos zona Centro de Bogotá, con una extensión superficial de 1.130.70 varas cuadradas, equivalentes a 723,65 mts², comprendido dentro de los siguientes linderos: POR EL NORTE.- En veinte metros (20 mts), con el lote número 6 de la misma manzana citada; POR EL ORIENTE: En treinta y seis metros con cincuenta y ocho centímetros (36.58 mts), con el lote número 2 de la misma manzana; POR EL SUR: En veinte metros (20.00 mts), con la calle noventa y tres (93), y por el OCCIDENTE: En treinta y cinco metros con setenta y ocho centímetros (35.78 mts) con la carrera once A (11A).*
2. *El inmueble fue adquirido en común y proindiviso por la señorita PALOMA DUPLAT SANTOFIMIO en una proporción de 8.333%; por las señoras MYRIAM DEL CARMEN MENDEZ DE FRANKY el 50% ; MARÍA YARA.*

MAGDALENA PABÓN DE TRUJILLO el 4.1666%, JULIA INÉS PABÓN SANTOFIMIO el 4.1666%; MARIA ESPERANZA PABÓN SANTOFIMIO el 4.1666%; RODRIGO SANTOFIMIO QUINTERO el 4.1666%; DIANA XIMENA SANTOFIMIO VALDERRAMA el 4.1666%; MICHAEL ARTHUR TRIMMER el 16.666%, ALFREDO IGNACIO VILLAVECES PABÓN el 2.08333% y la señora MARIA DEL PILAR VILLAVECES PABÓN el 2.08333% en la partición y adjudicación de bienes de la sucesión de los señores ALFONSO PALACIO RUDAS Y MAGDALENA SANTOFIMIO DE PALACIO, realizada mediante escritura pública No. 2.856 del 18 de agosto de 2015 de la Notaria 44 del Circulo de Bogotá D. C., registrada en el Folio de Matrícula Inmobiliaria 50C-638239 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos zona Centro de Bogotá D.C.

3. En el predio se encuentra construida una casa de dos pisos, la cual fue adecuada para 6 locales comerciales distinguidos como locales 1, 2, 3, 4 en el primer piso y los locales 5 y 6 en el segundo piso, locales que se encuentran arrendados por el abogado JORGE JULIAN GARCIA LEAL quien percibe los cánones de arriendo y los distribuye en sus cuotas partes entre algunos copropietarios y a su vez, reteniendo las cuotas partes de los cánones de arrendamientos a otros copropietarios sin existir razón legal alguna para asumir esa conducta impropia que raya con las faltas disciplinarias en el ejercicio de la profesión de abogado.
4. Sobre el inmueble no existe persona alguna ni como copropietario ni arrendatario ni arrendador que pueda reclamar mejoras de naturaleza alguna.
5. Existe imposibilidad física para efectuar la división material del predio para Ser repartido en las proporciones de las cuotas partes que les corresponde a sus copropietarios, razón por la cual se deberá decretar la venta en pública licitación teniendo en cuenta el dictamen pericial de avalúo del inmueble que presento con la demanda, realizado por la sociedad AVALUOS E INVENTARIOS CIA. LTDA, miembro de la Cámara de la Propiedad Raíz - Lonja Inmobiliaria, por un valor de NUEVE MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y TRES MILLONES TRESCIENTOS NOVENTA MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$9.463.390.000,00).
6. Las copropietarias PALOMA DUPLAT SANTOFIMIO, JULIA INES PABÓN SANTOFIMIO, MARIA MAGDALENA PABÓN DE TRUJILLO, MARÍA ESPERANZA PABÓN SANTOFIMIO, MARÍA DEL PILAR VILLAVECES PABÓN Y ALFREDO IGNACIO VILLAVECES PABÓN han decidido terminar la comunidad de la copropiedad, razón por la cual me otorgaron poder para presentar esta demanda de venta en pública subasta del inmueble".

La demanda fue admitida por auto de septiembre 6 de 2019, se ordenó correr traslado a los demandados por el término de diez (10) días, emplazándose a **MICHAEL ARTHUR TRIMMER, MYRIAM DEL CARMEN MÉNDEZ DE FRANKY**, así como la inscripción de la demanda en el folio de matrícula inmobiliaria No. **50C - 638239**. (Fl. 321)

La anterior decisión fue notificada a los aquí demandados así:

Demandado	Tipo de notificación	Fecha y folios
RODRIGO SANTOFIMIO QUINTERO	Por conducta concluyente.	Octubre 15 de 2019 a folio 335.
DIANA XIMENA SANTOFIMIO VALDERRAMA	Por conducta concluyente.	Octubre 15 de 2019 a folio 335.
MICHAEL ARTHUR TRIMMER	Por conducta concluyente.	Noviembre 30 de 2020 a folio 383.
MYRIAM DEL CARMEN MÉNDEZ DE FRANKY.	Por conducta concluyente.	Noviembre 30 de 2020 a folio 383.

Es menester resaltar que los aquí demandados se allanaron y adhirieron a las pretensiones, avalúo y hechos de la demanda; luego, ingresado al despacho el presente asunto se emite 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 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, que sobre 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 66 a 72, de la anotación No. 16 se verifica la adjudicación en sucesión del bien objeto de la Litis en favor de los aquí demandantes y demandados

Igualmente el despacho resalta el dictamen pericial aportado por la demandante a folios 73 a 120 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.

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.

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.

RESUELVE:

PRIMERO: Decretar la venta en pública subasta del bien inmueble objeto de división ubicado en la Carrera 11 A No. 93 – 18, manzana 11 de la urbanización Chico Norte, identificado con folio de matrícula inmobiliaria **50C – 638239** de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Centro, cuyas características aparecen inmersas en la demanda y dictamen pericial practicado.

SEGUNDO.- Debidamente registrada la inscripción de la demanda sobre el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria **No. 50C - 638239** (Fls.390 a 393) 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, incluso las de designar nuevo secuestre y fijar honorarios al auxiliar de la justicia. Por Secretaría, librese despacho comisorio con los insertos del caso.

En atención a lo dispuesto en el numeral 1º de artículo 48 *ibídem*, 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 auxiliares de la justicia, a quien se le señalan como honorarios \$ 1.200.000, 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 demandantes y demandados en proporción a sus derechos.

NOTIFÍQUESE,


TIRSO PEÑA HERNANDEZ

Juez

