

JUZGADO VEINTISEIS CIVIL DEL CIRCUITO
Bogotá D.C., Agosto veintiséis (26) de dos mil veintiuno.

Radicación: Divisorio 110014003026**20150077500**
Demandante: FREDY JAVIER LENGUA FERNANDEZ y otra
Demandado: DIEGO JULIAN DELGADO SALAZAR

Se procede a proferir sentencia al interior del proceso divisorio instaurado por FREDY JAVIER LENGUA FERNANDEZ y NATALIA CATALINA TORRES GOMEZ contra DIEGO JULIAN DELGADO SALAZAR.

ANTECEDENTES

Los demandantes solicitaron el decreto de la venta en pública subasta del apartamento 102 y Garaje 7, del Edificio Multifamiliar “Alto Lisboa” Propiedad Horizontal, ubicado en la Calle 134 A No. 9 B – 55, identificados con folios de matrículas inmobiliarias Nos. 50N-1194273 y 50N-1194260, y se proceda a 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 mayo de 2016, se admitió la demanda. El 29 de septiembre de 2016, se notificó en forma personal a la parte demandada, quien no se opuso a la prosperidad de las pretensiones ni presentó excepciones de mérito.

Embargado, secuestrado y avaluado el inmueble, el 6 de marzo de 2019, se practicó la audiencia de remate, oportunidad en la cual se adjudicó al señor Cristian Abdel Barrera Gordillo, quien hizo la mejor oferta por la suma de \$203.000.000,00.

Por auto del 11 de abril de 2019, se aprobó la pública subasta y se ordenó el pago de \$11.515. 000.oo. por concepto de impuestos. El 20 de junio de 2019, mediante auto el juzgado reconoció el pago por la suma de \$410.300.oo, por concepto de servicios públicos y la suma de \$12.000.000.oo, por concepto de cuotas de administración, mediante proveído de fecha 18 de septiembre de 2019.

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 apartamento 102 y Garaje 7, del Edificio Multifamiliar "Alto Lisboa" Propiedad Horizontal, ubicado en la Calle 134 A No. 9 B – 55, identificados con folios de matrículas inmobiliarias Nos. 50N-1194273 y 50N-1194260.

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 los señores Fredy Javier Lengua Fernández, Natalia Catalina Torres Gómez y Diego Julián Delgado Salazar son propietarios, del inmueble distinguido con folios de matrículas inmobiliarias Nos. 50N-1194273 y 50N-1194260 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, como se evidencia de las anotaciones 27, 29 y 31 de los folios reseñados, en porcentajes del 25% y 50% respectivamente.

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, así como también consta que el 22 de mayo de 2019, le fue entregado el inmueble al rematante.

Para tal efecto, resulta pertinente puntualizar que los extremos en litigio son propietarios, por tanto, procede que el producto se distribuya en partes iguales en proporción a los derechos de cada uno en la comunidad. Teniendo en cuenta el pago de impuestos, servicios públicos, cuotas de administración que se causaron hasta la entrega del bien rematado y que oportunamente fueron reclamados por el rematante.

Entonces, el producto del remate corresponde a \$203.000.000,00 y el adjudicatario precisó que el inmueble tiene deudas por la suma de \$23.925.300,00, de los cuales \$11.515.000,00 corresponde a los impuestos prediales adeudados, \$12.000.000,00, por cuotas de administración y la suma de \$410.300,00, que corresponde al pago de servicios públicos, así que deducidos esos valores genera un saldo de \$179.074.700,00, el cual será distribuido teniendo en cuenta el porcentaje de cada comunero, en la forma que se expone a continuación:

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".

Propietarios	%	Valor Remate \$203.00.000.00	Gastos \$23.925.300.00	Distribución Final
Freddy Javier Lengua Fernández	25%	\$50.750.000,00	\$ 5.981.325.00	\$44.768.675.00
Natalia Catalina Torres Gómez	25%	\$50.750.000,00	\$ 5.981.325.00	\$44.768.675.00
Diego Julián Delgado Salazar	50%	\$101.500.000,00	\$11.962.650	\$89.537.350.00

En conclusión, se procederá a distribuir el producto del remate entre los condueños, con la consecuente orden de liquidar los gastos de la división como la de costas en la proporción de los derechos de cada uno de los comuneros de conformidad a lo establecido en el artículo 413 del CGP.

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

RESUELVE

PRIMERO: TENER POR DISTRIBUIDA la suma obtenida como producto del remate, en los términos de la cuota parte de cada uno de los comuneros y la liquidación de gastos elaborada y aprobada dentro del presente proceso divisorio, tal como fue manifestado en la parte motiva de la presente providencia.

Freddy Javier Lengua Fernández	25%	\$44.768.675,00
Natalia Catalina Torres Gómez	25%	\$44.768.675,00
Diego Julián Delgado Salazar	50%	\$89.537.350,00

SEGUNDO. Previo fraccionamiento de los títulos existentes, ENTRÉGUESE a los demandantes FREDY JAVIER LENGUA FERNANDEZ y NATALIA CATALINA TORRES GOMEZ, la suma de \$ 44.768.675.00 M/Cte. a cada uno, y ENTRÉGUESE al demandado DIEGO JULIAN DELGADO SALAZAR, la suma de \$ 89.537.350,00 M/Cte.

TERCERO. Sin condena en costas.

NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE


LEONARDO ANTONIO CARO CASTILLO
 Juez