

República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público



JUZGADO CUARENTA Y SEIS (46) CIVIL DEL CIRCUITO

Carrera 9 No. 11 - 45, Torre Central, Piso 2º

j46cctobt@cendoj.ramajudicial.gov.co

Bogotá, D.C., veintiuno (21) de abril de dos mil veintidós (2022)

Ref.110013103035 2010 00261 00

Agotadas las ritualidades propias de esta clase de actuaciones, procede el despacho a dictar sentencia de distribución del producto del remate entre los condueños en el proceso divisorio de la referencia.

I. ANTECEDENTES

1. Los demandantes MARÍA ELENA GIL VARGAS, ANGEL MARÍA GIL VARGAS, LUIS FELIPE GIL VARGAS y DOMINGA VARGAS DE GIL actuando mediante apoderado judicial debidamente reconocido, convocaron a juicio a LUIS ALBERTO GIL VARGAS para que mediante el trámite propio del proceso divisorio se ordenara la división *ad valorem* del bien inmueble situado en la Transversal 78D No.71B- 58 Sur, Barrio Carlos Albán de esta ciudad, identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria 50S-1153715 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos Zona- Sur.

2. Las anteriores pretensiones las sustentó la parte actora en los hechos que a continuación se sintetizan:

Que el inmueble objeto de la Litis fue adquirido por los demandantes y demandado mediante trámite de adjudicación efectuada dentro del proceso de sucesión del causante José Rogelio Gil López tal como lo revela la sentencia judicial proferida por el Juez 5º de Familia de Bogotá D.C., inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria 50S-1153715.

Que teniendo en cuenta que en ningún momento se pactó entre los condueños la indivisión de dicho inmueble, ni mucho menos la parte actora está obligada a permanecer en comunidad, se solicita a través de esta vía judicial se dividan porcentualmente.

3. Trámite de la acción:

La presente acción fue admitida mediante proveído del 29 de junio de 2010, en el que se le imprimió el trámite de división de cosa común (art. 471 del C.P.C.) y se ordenó la notificación del extremo pasivo junto con la inscripción de la demanda en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria (art. 692 del C.P.C.), (fol. 36).

El demandado Luis Alberto Gil Vargas se notificó personalmente el 7 de septiembre de 2010 (fol. 45), quien fenecido el término para contestar la demanda y proponer excepciones guardó silencio

El 5 de octubre de 2010, se ordenó la venta en pública subasta del inmueble anteriormente referido, así como su embargo y posterior secuestro y la realización del avalúo de conformidad con lo dispuesto en el artículo 471 del Código de Procedimiento Civil (fol. 52, 56 y 57).

Acreditado el embargo del bien objeto de la Litis, se procedió a materializar su secuestro, diligencia que se realizó el día 22 de junio de 2011, sin que en ella se presentara oposición alguna (fol. 68).

Designado el auxiliar de la justicia *-perito evaluador de bienes inmuebles-*, éste procedió a rendir su experticia, en la que, entre otras cosas, determinó que el valor comercial del inmueble era de \$83'084.000,00 (fol.71, 88 a 145).

Estando el bien embargado, secuestrado y avaluado a instancia del demandante se fijó fecha para llevar a cabo la subasta del bien común, la cual se practicó el día 23 de agosto de 2012, oportunidad en la cual se adjudicó el inmueble a Orlando Rey Ovalle quien realizó la mejor oferta por la suma de \$83'700.000,00 (fol. 175 y 176).

El 24 de septiembre de 2012, se aprobó la diligencia de remate haciéndose las ordenaciones de ley, por lo que una vez acreditado el registro de la adjudicación en la anotación No.15 del plurievocado certificado y surtido el trámite pertinente reglado por el artículo 471 del Código de Procedimiento Civil, es del caso proceder a dictar sentencia que ordene la distribución del producto de remate entre los comuneros en proporción a los derechos que cada uno ostenta en la comunidad, y con ello, la entrega de lo que les corresponde (fol. 177 y 350).

II. CONSIDERACIONES

1. Revisada la actuación, el Despacho advierte la presencia de los llamados presupuestos procesales, pues, las partes intervinientes, demandantes y demandado actúan por conducto de sus apoderados judiciales, vislumbrándose en tal sentido la capacidad para actuar, así mismo, se observa que la demanda, se ajusta a los requerimientos formales que consagra nuestro Estatuto Procesal Civil, necesarios para lograr el trámite llevado a cabo. Por último, el despacho no atisba causal de nulidad que pudiere invalidar lo actuado lo que da paso al fallo que pone fin a esta instancia.

2. Corresponde entonces determinar si es factible efectuar entre los condueños la distribución de los dineros producto del remate del bien inmueble sobre el cual fue decretada la división *ad-valorem*.

3. Para emprender el estudio del anterior problema jurídico planteado, es pertinente recordar que el derecho de propiedad, como derecho constitucional reconocido en nuestra Constitución Política, puede desplegarse de manera singular, cuando es ejercido por una sola persona, natural o jurídica, o de forma plural, cuando sobre determinado bien varios individuos mantienen derechos, estos últimos son denominados, bajo nuestro sistema jurídico positivo, comuneros.

Por supuesto, aun cuando la propiedad puede ser profesada por múltiples sujetos, estos no están obligados a permanecer en un estado de indivisión, situación que previó el legislador y ante lo cual consagró en los 407 del Código General del Proceso y 1374 del Código Civil los instrumentos legales para disipar dicha condición, los cuales sólo consienten la división material o en su defecto la *ad valorem*, métodos que obviamente deberán aplicarse teniendo en cuenta la naturaleza y calidad del bien.

El primero de los citados tiene lugar cuando el bien puede fraccionarse sin que se afecte su calidad o valor, al paso que el segundo, procede cuando se percibe que con la partición física se menoscaban las condiciones de la cosa, en cuyo caso, se procede a la venta de la cosa y en consecuencia, la distribución de los valores a los comuneros a prorrata de los derechos que ostentan sobre el bien, lo cual resultó procedente en el caso que nos ocupa.

El inciso 9° del artículo 471 del Código de Procedimiento Civil preceptúa que *“registrado el remate y entregada la cuota al rematante, el juez dictará sentencia de distribución de su producto entre los condueños, en proporción a los derechos de cada uno en la comunidad, o en la que aquellos siendo capaces señalen, y ordenará entregarles lo que les corresponda”*.

4. En el caso *sub examine*, detallase que los extremos procesales obtuvieron a través de la presente acción declarativa, la venta en pública subasta del bien inmueble ubicado en la Transversal 78D No.71B- 58 Sur, Barrio Carlos Albán de esta ciudad, el cual se encuentra identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria 50S-1153715 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos Zona- Sur, esto por valor de \$83'700.000,00 (fol. 328 a 330).

Así mismo, se observa que la demanda fue dirigida por María Elena Gil Vargas, Angel María Gil Vargas, Luis Felipe Gil Vargas y Dominga Vargas de Gil personas que detentan la calidad de propietarios inscritos del inmueble cuya división ad valorem se persigue. Condición que acreditaron mediante la adjunción del folio de matrícula aludido (Anotación No.11 vista a folio 17).

Además, es este mismo documento el que también logra acreditar el dominio en cabeza del demandado Luis Alberto Gil Vargas mediante las cláusulas y anotaciones que materializan la tradición en la respectiva anotación precitada.

De otro lado, dada la cabida, linderos, dependencias y demás especificaciones especiales que particularizan al bien objeto de este trámite, hacen inalcanzable la posibilidad de dividirlo materialmente, dado que el fraccionamiento afectaría ostensiblemente el derecho de los comuneros en contienda, por lo que es razonable pensar que la división procede por vía de la venta, con miras a que se distribuya su producto entre los condueños, como en efecto sucedió según se desprende de la actuación verificada en el expediente.

Así las cosas, verificada la legitimidad de los demandantes y del demandado para incoar y resistir, respectivamente, las pretensiones de división aquí estudiada, se impone entonces concretar la partición conforme lo dispone el artículo 410 del Estatuto Procedimental Civil, en la proporción a los derechos que proindiviso tiene cada una de las partes en la comunidad, para de esa forma ordenar la redistribución y entrega de lo que les corresponde.

4.1. En efecto, los derechos de cuota que les pertenecen a los extremos activo y pasivo de la Litis, sobre el inmueble objeto del líbelo, es decir, en la proporción que se les asiste y de lo cual dan fe los anexos incorporados al líbelo, son así:

Comunero	% Cuota
Dominga Vargas Gil	46,53%
Luis Felipe Gil Vargas	11,63%
Ángel María Gil Vargas	11,63%
Luis Alberto Gil Vargas	6,66%
María Elena Gil Vargas	23,52%

4.2. Con base en la proporción adjudicada a cada uno de los condueños, y el valor del remate que fue por \$83'700.000,00, pago que una vez realizado fue tenido en cuenta para su aprobación conforme lo señalado por los artículos 530 y 531 *ejusdem* (fol. 330), en principio, habrá de repartirse dicha utilidad entre cada uno de ellos, así:

Comunero	% Cuota	Equivalencia en pesos
Dominga Vargas Gil	46,53%	\$38'945.610,00
Luis Felipe Gil Vargas	11,63%	\$9'734.310,00
Ángel María Gil Vargas	11,63%	\$9'734.310,00
Luis Alberto Gil Vargas	6,66%	\$5'576.420,00
María Elena Gil Vargas	23,52%	\$19'686.240,00

Sin embargo, conforme al artículo 473 *ibidem*, frente a estos últimos valores se debe tener en cuenta los gastos comunes que fueron aprobados mediante auto de 19 de marzo de 2019 (fol. 506), por lo cual, conforme a la liquidación que reposa a folio 505, se hacen los siguientes reembolsos y descuentos en proporción:

4.3. Por los gastos comunes de la división.

Teniendo en cuenta las erogaciones de la división que lograron ser acreditadas en el transcurso del proceso (fol. 505), procede a efectuarse su liquidación de la siguiente forma, teniendo en cuenta los siguientes,

4.3.1. Gastos cancelados por los demandantes:

Gastos notificación (fol. 38)	\$5.500,00
Gastos Oficina de Instrumentos Públicos (fol.48)	\$26.380,00
Gastos Pericia (fol. 161)	\$700.000,00
Gastos Secuestre (fol. 68)	\$200.000,00
TOTAL	\$931.880,00

4.3.2. Gastos cancelados por el adjudicatario Orlando Rey Ovalle:

Gastos de Impuestos y Valorización (fol. 294)	\$912.000,00
TOTAL	\$912.000,00

4.3.3. Por lo anteriormente expuesto obtenemos que el total del gasto común por concepto de la indivisión es de **\$1'843.880,00**, emolumento respecto del cual se deberá tener en cuenta los gastos debidos por el demandante a favor de la parte actora y la división proporcional según su cuota de participación respectiva a cada comunero de los gastos que por pago del impuesto predial se debe al adjudicatario:

Comunero	% Cuota	Equivalencia del gasto en pesos	Derecho de reembolso¹
Dominga Vargas Gil	46,53%	\$424.353,00	\$15.184,00
Luis Felipe Gil Vargas	11,63%	\$106.065,00	\$15.184,00
Ángel María Gil Vargas	11,63%	\$106.065,00	\$15.184,00
Luis Alberto Gil Vargas	6,66%	\$60.739,00	0
María Elena Gil Vargas	23,52%	\$214.502,00	\$15.184,00

4.3.4. De lo anterior, teniendo en cuenta las erogaciones de la división que lograron ser acreditadas en el transcurso del proceso (Fol. 505), los dineros

¹ Primer concepto correspondiente a la cuota asumida proporcionalmente por los demandantes (\$30.839,00) y que correspondía asumir al demandado Luis Alberto Gil Vargas por el valor de \$123.355,572.

efectivamente pagados por los demandantes, junto con los reembolsos atrás referidos y los gastos pendientes de ser cancelados, le corresponde asumir por concepto de gastos a cada comunero en proporción a su derecho de cuota:

Comunero	% Cuota	Gasto común de la indivisión pendiente por asumir por cada comunero equivalente en pesos ²
Dominga Vargas Gil	46,53%	\$409.168,00
Luis Felipe Gil Vargas	11,63%	\$90.880,00
Ángel María Gil Vargas	11,63%	\$90.880,00
Luis Alberto Gil Vargas	6,66%	\$122.802,00
María Elena Gil Vargas	23,52%	\$199.317,00

4.4. De conformidad con lo anterior y así mismo con lo preceptuado por el 2º inciso del artículo 473 del Código de Procedimiento Civil, se tiene que a cada uno de los comuneros, de acuerdo a los derechos que detentan en la comunidad, les corresponde por el precio de su cuota, luego de compensadas las sumas concernientes a las erogaciones de la división y las mejoras reconocidas, las siguientes cantidades:

4.4.1. A favor de Dominga Vargas Gil por su cuota de participación de 46,53%:

Concepto	Valor equivalente en pesos
Remate	\$38´945.610,00
Gasto de indivisión pendiente por descontar	\$9´643.429,00
Total a reintegrar:	\$38´536.441,00

4.4.2. A favor de Luis Felipe Gil Vargas por su cuota de participación de 11,63%:

Concepto	Valor equivalente en pesos
Remate	\$9´734.310,00
Gasto de indivisión pendiente por descontar	\$90.880,00
Total a reintegrar:	\$9´643.429,00

4.4.3. A favor de Ángel María Gil Vargas por su cuota de participación de 11,63%:

Concepto	Valor equivalente en pesos
Remate	\$9´734.310,00

² Guarismo resultante de la sustracción del “Derecho de reembolso” al “equivalente del gasto en pesos”.

Gasto de indivisión pendiente por descontar	\$90.880,00
Total a reintegrar:	\$9´643.429,00

4.4.4. A favor de Luis Alberto Gil Vargas por su cuota de participación de 6,66%:

Concepto	Valor equivalente en pesos
Remate	\$5´599.530,00
Gasto de indivisión pendiente por descontar	\$122.802,00
Total a reintegrar:	\$5´451.617,00

4.4.5. A favor de María Elena Gil Vargas por su cuota de participación de 23,52%:

Concepto	Valor equivalente en pesos
Remate	\$19´686.240,00
Gasto de indivisión pendiente por descontar	\$199.317,00
Total a reintegrar:	\$19´486.922,00

4.4.6. A favor del adjudicatario Orlando Rey Ovalle:

- Impuestos cancelados posterior al remate (fol.185 y 189): **\$912.000,00**

5. Por lo discurrido, de los dineros recaudados dentro del presente proceso que se advierten según el certificado de depósito judicial visto a folios 545 a 448 vto., se reconocerá dicho valor a cada uno de los condueños conforme a los cálculos anteriormente efectuados.

Lo anterior, siempre y cuando no existan embargos de remanentes, dineros o créditos, pues en caso de existir, secretaría deberá procederá conforme a los artículos 542 y 543 del Código de Procedimiento Civil.

III. DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el JUZGADO CUARENTA Y SEIS CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C., administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

RESUELVE

PRIMERO: ORDENAR LA DISTRIBUCIÓN de los dineros recaudados, como producto de la subasta del bien objeto de división.

SEGUNDO: SE ORDENA LA ENTREGA a DOMINGA VARGAS GIL la suma de **\$38'536.441,00** correspondiente al 46,53% de los derechos de cuota que le competen sobre el bien inmueble cuya división se demandó por ésta vía. Por secretaría, ordénese practicar las conversiones a que haya lugar si no existiera embargo de remanentes.

TERCERO: SE ORDENA LA ENTREGA a LUIS FELIPE GIL VARGAS la suma de **\$9'643.429,00** correspondiente al 11,63% de los derechos de cuota que le competen sobre el bien inmueble cuya división se demandó por ésta vía. Por secretaría, ordénese practicar las conversiones a que haya lugar si no existiera embargo de remanentes.

CUARTO: SE ORDENA LA ENTREGA a ÁNGEL MARÍA GIL VARGAS la suma de **\$9'643.429,00** correspondiente al 11,63% de los derechos de cuota que le competen sobre el bien inmueble cuya división se demandó por ésta vía. Por secretaría, ordénese practicar las conversiones a que haya lugar si no existiera embargo de remanentes.

QUINTO: SE ORDENA LA ENTREGA a LUIS ALBERTO GIL VARGAS la suma de **\$5'451.617,00** correspondiente al 6,66% de los derechos de cuota que le competen sobre el bien inmueble cuya división se demandó por ésta vía. Por secretaría, ordénese practicar las conversiones a que haya lugar si no existiera embargo de remanentes.

SEXTO: SE ORDENA LA ENTREGA a MARÍA ELENA GIL VARGAS la suma de **\$19'486.922,00** correspondiente al 23,52% de los derechos de cuota que le competen sobre el bien inmueble cuya división se demandó por ésta vía. Por secretaría, ordénese practicar las conversiones a que haya lugar si no existiera embargo de remanentes.

SÉPTIMO: SE ORDENA LA ENTREGA al adjudicatario ORLANDO REY OVALLE la suma de **\$912.000,00** por concepto de los gastos que el misma tuvo que asumir por impuestos con posterioridad al remate del inmueble.

OCTAVO: EFECTUAR por secretaría el fraccionamiento de los títulos a que haya lugar y elaborar las correspondientes órdenes de pago a favor de cada uno de los condueños en las proporciones señaladas y del adjudicatario.

NOVENO: ABSTENERSE de imponer condena en costas dada la naturaleza de la acción.

CÓPIESE Y NOTIFIQUESE


FABIOLA PEREIRA ROMERO
JUEZ

DAQL

	República de Colombia Rama Judicial del Poder Público Juzgado 40 Civil del Circuito De Bogotá SECRETARIA
NOTIFICACIÓN POR ESTADO: La Providencia dada y Notificada por anotación en foja. _____	
Fechado en Bogotá, D.C. a _____ de _____ de 2022	
Firma del Secretario: _____ 22 ABR 2022	