



INFORME SECRETARIAL: Hoy 21 de marzo de 2024, pasa al Despacho del señor Juez, informándole que el día 05/03/2024 el adjudicatario del bien inmueble Enrique Alberto Ordoñez Martínez allegó memorial indicado que el folio de matrícula fue registrado el remate, para lo cual adjunto soporte de ello. Sírvase dictar sentencia de distribución del producto conforme con lo establecido en el Art. 411 de CGP.

Gloria Patricia Ayala Acosta
Secretaria

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JURISDICCIONAL
JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE EL ROSAL

El Rosal, Cundinamarca, veintiséis (26) de abril de dos mil veinticuatro (2024).

I.- ASUNTO A RESOLVER

Surtido el trámite de registro del remate y entrega de bien inmueble al rematante, procede el Juzgado a emitir **SENTENCIA DE DISTRIBUCIÓN DE PRODUCTO** entre los condueños YOLANDA CUENCA CORDOBA [C.C. 36'088.365] contra HEREDEROS INDETERMINADOS DE ROSALBA SAINTIESTEBAN conforme al Art. 411 del C.G. del P.

II.- HECHOS RELEVANTES

La señora YOLANDA CUENCA CORDOBA acude ante este despacho solicitando se ordene la venta del bien inmueble ubicado en la carrera 5 No 4 – 15 ubicado en el municipio de El Rosal Cund., distinguido con FMI 50 N- 20188324 de la oficina de instrumentos públicos de Bogotá – Zona Norte- anotando los siguientes linderos *“Por el frente en extensión de ocho metros (8mts), linda con la calle 4ª o vía pública, por otro costando en extensión de siete metros con cincuenta centímetros (7.50mts), linda con lote de terreno que esta al vendedor señor Pablo Emilio Campos Sierra, por otro costado o fondo en cinco metros con ochenta centímetros (5.80mts) linda con lote de terreno que le resta al vendedor señor Pablo Emilio Campos Sierra y por ultimo costados en extensión de diez metros (10.00mts) linda con predios del mismo vendedor Pablo Emilio Campos Sierra y encierra”*.

Refiriendo que el inmueble antes descrito fue adquirido mediante Escritura Pública No 1006 de fecha 7 de julio de 1994 de la Notaria segunda de Facatativá por parte de los señores Israel Colorado y Rosalba Santiesteban, siendo registrada en el FMI del bien inmueble.

Manifiesto que la cuota parte (50%) que le correspondía al señor ISRAEL COLORADO fue adjudicada por remate dentro del proceso ejecutivo seguido por el señor JOSE AGUSTÍN GUERRERO SÁNCHEZ el cual cursó en este mismo despacho judicial.



Igualmente, que la comunera del bien objeto de división ROSALBA SANTIESTEBAN falleció en el año 2014, conforme al certificado de la Registraduría Nacional del Estado Civil., solicitando el emplazamiento de los herederos indeterminados de la comunera Rosalba Santiesteban (q.e.p.d).

III.- PROBLEMA JURIDICO

Consiste en determinar el alcance de las pretensiones de la parte actora dentro del proceso divisorio en ejercicio del derecho real de propiedad, proceso con el cual pretende poner fin a la comunidad y la distribución del producto correspondiente a cada uno de los comuneros iniciales, esto en 50% de bien inmueble.

IV.- ACTUACIÓN PROCESAL

Radicada la demanda divisoria, mediante auto de fecha 24 de octubre de 2019 fue admitida por el despacho, bajo la cuerda procesal del Art. 406 de y s.s. del CGP., siendo notificada a la parte demandada mediante emplazamiento, designándosele curador Ad Litem quien contestó oportunamente la demanda.

Mediante decisión de fecha 2 de noviembre de 2021, se dispuso decretar la venta en pública subasta del inmueble objeto de división, y, en consecuencia, se decretó el secuestro del inmueble.

Diligencia de secuestro que se llevó a cabo el día 08 de marzo de 2022 y posterior a ello, en auto de fecha 29 del mismo mes y año se dispuso señalar fecha y hora para llevar a cabo audiencia de remate del bien inmueble.

Que el día 19 de mayo de 2023 se llevó a cabo diligencia de remate del bien inmueble siendo avaluado por la suma de ciento veinte millones de pesos m/cte., (120'000.000), base de la licitación el 70% del avalúo correspondiente a la suma de OCHENTA Y CUATRO MILLONES DE PESOS M/CTE. (84'000.000), que a la diligencia se presentó único postor señor ENRIQUE ALBERTO ORDOÑEZ MARTINEZ quien presentó una oferta por la suma de **OCHENTA Y CUATRO MILLONES NOVECIENTOS VEINTE MIL PESOS M/CTE (84'920.000)**, adjudicándose el pleno dominio del inmueble ubicado en el carrera 5 No 4 – 15 (dirección antigua) y carrera 5 No 8 – 123 (dirección actual) de este municipio con FMI 50 N-20188324.

Habiendo aprobado en todas sus partes la diligencia de remate, mediante proveído de fecha 13 de junio de 2023 cumplido por el adjudicatario las previsiones subsiguientes al acto de adjudicación en especialmente lo dispuesto en el artículo 453 -1 del CGP, dentro del término legal.



Ahora bien: Registrado el remate y entregado el inmueble procede el suscrito juez a emitir por fuera de audiencia la sentencia de distribución del producto que en derecho corresponde previo a las siguientes consideraciones.

V.- CONSIDERACIONES DEL DESPACHO

El artículo 1374 del código civil en similar sentido establece que ninguno de los cosignatarios de una cosa universal o singular será obligado a permanecer en la indivisión; la partición del objeto asignado podrá siempre pedirse, con tal que los cosignatarios no hayan estipulado lo contrario.

Respecto al estudio de constitucionalidad que hace la Corte al termino de que, si el demandado no alega pacto de indivisión en la contestación de la demanda, la alta corporación resolvió en sentencia C-284 de 2021.

“Declara EXEQUIBLE la expresión “Si el demandado no allega pacto de indivisión en la contestación de la demanda, el juez decretará, por medio de auto, la división o la venta solicitada” contenida en el artículo 409 de la ley 1564 de 2012, en el entendido de que también se admite como medio de defensa en el proceso divisorio la prescripción adquisitiva del dominio.”

A su vez, el artículo 406 del CGP que todo comunero puede pedir la división material de la cosa común o su venta para que se distribuya el producto.

Para el caso de la división ad valorem, mediante venta judicial, dispone el artículo 411 del Código de General del Proceso que una vez practicado el secuestro ordenado de manera conjunta a la venta de la cosa, se procederá al remate en la forma prescrita en proceso ejecutivo. Así las cosas, registrada la almoneda 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 Art. 411 del Código General del Proceso** (Negrilla fuera de texto).

Por su parte, el Art. 455 del C.G. del P. núm. 7º, establece que, *“La entrega del producto del remate al acreedor hasta concurrencia de su crédito y las costas y del remanente al ejecutado, si no estuviere embargado. Sin embargo, del producto del remate el juez deberá reservar la suma necesaria para el pago de impuestos, servicios públicos, cuotas de administración y gastos de parqueo o depósito que se causen hasta la entrega del bien rematado. Si dentro de los diez (10) días siguientes a la entrega del bien al rematante, este no demuestra el monto de las deudas por tales conceptos, el juez ordenará entregar a las partes el dinero reservado”.*

Atendiendo el precedente normativo antes enunciado, para el caso en particular el precio objeto de venta del bien inmueble objeto de división ad valorem fue de **OCHENTA Y CUATRO**



MILLONES NOVECIENTOS VEINTE MIL PESOS M/CTE (84´920.000), monto respecto del cual se aplicaran las demás determinaciones propias del proceso divisorio en lo que tiene que ver con gastos de la división artículo 413 del CGP y el cumplimiento a lo dispuesto en el numeral 7 del artículo 455 del mismo estatuto para el pago de impuestos, servicios públicos, cuotas de administración demás gastos que se causen hasta la entrega del bien; deducciones que ha de responder acorde a las cuotas partes de los comuneros enajenantes del inmueble.

Acorde a lo anterior, se tiene que la demandante presentó el día 22 de junio de 2023 liquidación como gastos de división por la suma de **TRES MILLONES NOVECIENTOS SETENTA MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y NUEVE MIL PESOS M/cte. (\$3´970.349)** por concepto de recibos de impuesto predial correspondiente a los años 2012 al 2017, recibo de publicación de emplazamiento, honorario de secuestre, pago perito avaluó, pago edicto y certificado de tradición, pago aviso de remate, pago publicaciones tiempo y certificado de tradición, pago edicto publicaciones remate, la cual fue aprobada mediante auto de fecha 25 de agosto de 2023.

Por su parte, mediante proveído de fecha 23 de enero de 2024 se dispuso reconocer al adjudicatario Enrique Alberto Ordoñez Martínez la suma de **DOS MILLONES OCHOCIENTOS TREINTA Y CUATRO MIL DOCE PESOS M/CTE (\$2´834.012)** por concepto de impuestos prediales pagados entre los años 2018 y 2023, deuda que fue cancelada dentro del término de Ley.

Respecto a los gastos de la división, tenemos que, dichos expensas son comunes de la división material a cargo de los comuneros en porciones a sus derechos; por tal razón, le corresponde el pago de estos a cada una de las partes en un 50%, a saber, la suma de **UN MILLON NOVECIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL CIENTO SETENTA Y CUATRO PESOS CON CINCO CENTAVOS M/cte. (1´985.174.5.)**, y a su vez, ordenado la devolución de dicho monto a la ejecutante por tal concepto.

Igualmente, el reconocimiento del pago efectuado por el adjudicatario por concepto de deudas de pago de impuesto le corresponde la deducción a cada uno de los comuneros en un 50% en la suma de **UN MILLÓN CUATROCIENTOS DIECISIETE MIL SEIS PESOS M/CTE (1´417.006)**, y asimismo se ordenará la devolución de la suma de **DOS MILLONES OCHOCIENTOS TREINTA Y CUATRO MIL DOCE PESOS M/CTE [2´834.012]** al adjudicatario del bien rematado Enrique Alberto Ordoñez Martínez por concepto de pago de deudas.

Ahora bien: respecto de la función desplegada por el auxiliar de la justicia SITE SOLUCION S & C SAS Representada Legalmente María del Pilar Cortes Hernández, se observa que desde la diligencia de secuestro llevada a cabo el día 8 de marzo de 2022 no rindió cuentas periódicas o informe de su gestión, tan solo efectuó pronunciamiento respecto a la entrega del inmueble previo requerimiento efectuado por el Juzgado, donde comunicó que las

personas que habitaban el inmueble rematado para el día 17 de noviembre de 2023, entregarían el mismo voluntariamente.

Así las cosas, en la consideración anterior, se dispone tasar como honorarios definitivos del secuestre el 1% del producto neto del bien asegurado conforme a lo establecido en el Art. 363 de CGP y PSAA15-10448 de 2015, a artículo 27 del Consejo Superior de la Judicatura, correspondiente a la suma de **OCHOCIENTOS CUARENTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS PESOS M/CTE. [\$ 849.200]** atendiendo el trabajo realizado e idoneidad del mismo, concepto que constituye gasto común del proceso divisorio el cual será cubierto por los comuneros en partes iguales, monto respecto del cual se descuentan los DOSCIENTOS TREINTA MIL PESOS M/CTE (\$230.000.00) ya recibidos en diligencia de secuestro llevada a cabo el día 8 de marzo 2022 para adeudar a la fecha la suma de **SEISCIENTOS DIECINUEVE MIL DOSCIENTOS PESOS (\$619.000.00)**.

Así las cosas, debe precisarse que, por concepto de gastos de la división el resultado corresponde a la sumatoria de los ya relacionados en esta providencia, que arrojan luego del ejercicio matemático un total de **SIETE MILLONES CUATROCIENTOS VEINTITRES MIL TRESCIENTOS SESENTA Y UN PESOS M/CTE [\$7'423.361]** suma que se deducirá del activo consignado por el remate **OCHENTA Y CUATRO MILLONES NOVECIENTOS VEINTE MIL PESOS M/CTE (84'920.000)** para aterrizar una resultante **SETENTA Y SIETE MILLONES CUATROCIENTOS NOVENTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS TREINTA Y NUEVE PESOS M/CTE. [\$77'496.639]** producto final objeto de distribución entre los comuneros demandantes y demandada.

Dicho lo anterior, se tiene lo siguiente:

Valor del remate	\$ 84'920.000
Monto de gastos	\$3'970.349
Monto de deuda a favor de adjudicatario de inmueble	\$2'834.012
Gastos del Secuestre definitivos	\$619.000
Total de gastos	\$ 7'423.361

Efectuada las correspondientes deducciones le corresponderá a cada uno de los comuneros la suma de **\$38'748.319, 5 pesos M/cte.**; sin embargo, se le deberá retribuir a la comunera demandante el 50% por concepto de gastos ya pagados en la suma de **\$ 1'985.174,5 de pesos.**

A favor de la comunera demanda por concepto de gastos 50%	\$1'985.174,5
---	----------------------

En consecuencia, tenemos que, la distribución de los dineros a las comuneras quedará de la siguiente forma:

Comunera demandante Yolanda Cuenca Córdoba	\$40´733.494
Comunero demandado Her. Ind. De Rosalba Santiesteban	\$36´763.145
TOTAL DEL PRODUCTO A SUBDIVIDIR	\$ \$77´496.639

Así las cosas, se ordena la entrega de producto a través de los **títulos judiciales consignados en el proceso** a los comuneros y partes dentro del proceso, y a su vez, al adjudicatario Enrique Alberto Ordoñez Martínez y al secuestre designado SITE SOLUTION S&C SAS a través de su Representante Legal., conforme a distribución efectuada en la presente decisión.

Por lo expuesto, EL JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE EL ROSAL CUNDINAMARCA, administrando justicia en nombre de la Republica de Colombia y por autoridad de la ley,

VI. RESUELVE:

PRIMERO. –ENTREGAR A LAS PARTES el producto del remate en las porciones indicadas en la parte motiva de la presente sentencia, de la siguiente manera:

- 1.1. A la demandante **YOLANDA CUENCA CÓRDOBA** identificada con C.C.36´088.365 la suma de **CUARENTA MILLONES SETECIENTOS TREINTA Y TRES MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y CUATRO PESOS M/CTE [40´733.494]**.
- 1.2. Al demandado **HEREDEROS INDETERMINADOS DE ROSALBA SANTIESTEBAN** (q.e.p.d) la suma **de TREINTA Y SEIS MILLONES SETECIENTOS SESENTA Y TRES MIL CIENTO CUARENTA Y CINCO MIL PESOS M/CTE [36´763.145]**.

SEGUNDO. – ENTREGAR Al adjudicatario del remate **ENRIQUE ALBERTO ORDOÑEZ MARTINEZ** identificado con C.C. 79´524.740 la suma de **DOS MILLONES OCHOCIENTOS TREINTA Y CUATRO MIL DOCE PESOS M/CTE (\$2´834.012)** por concepto de deudas reconocidas y conforme a la parte motiva de esta decisión.

TERCERO. – Se reconoce al al secuestre **SITE SOLUCION S &C SAS** Representada Legalmente **María del Pilar Cortes Hernández** la suma de **OCHOCIENTOS CUARENTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS PESOS M/CTE. [\$849.200]** por concepto de **HONORARIOS DEFINITIVOS** habiendo culminado la gestión encomendada. *Oficiese en tal sentido.*



CUARTO. - ENTREGAR al secuestre SITE SOLUCION S & C SAS Representada Legalmente María del Pilar Cortes Hernández la suma de **SEISCIENTOS DIECINUEVE MIL PESOS M/CTE [\$619.000]** por concepto de HONORARIOS DEFINITIVOS conforme a las consideraciones de esta decisión. *Téngase en cuenta que la suma **DOSCIENTOS TREINTA MIL PESOS M/CTE (\$230.000)** ya fueron recibidos en diligencia en fecha 8 de marzo 2022, por concepto de honorarios provisionales.*

Líbrense las correspondientes órdenes de pago de los títulos judiciales a través de la plataforma web del Banco Agrario de Colombia.

QUINTO. - Notifíquese la presente decisión en Estado informando que en contra de la misma no procede recurso alguno por ser proceso de única instancia, según el trámite regido en el presente asunto.

SEXTO. - Cumplido lo anterior, procédase al archivo respectivo previo registro en los libros radicadores.

NOTIFÍQUESE,

LIBARDO BAHAMÓN LUGO
JUEZ



Firmado Por:
Libardo Bahamon Lugo
Juez
Juzgado Municipal
Juzgado 001 Promiscuo Municipal
El Rosal - Cundinamarca

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **f2decbbabb7251545174e73a513ac55a389033e4fcc33e3aaaf9b1c414c7873c**

Documento generado en 26/04/2024 02:18:53 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>