REPÚBLICA DE COLOMBIA

RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO

JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO

Ubaté (Cundinamarca), diecisiete (17) de julio de dos mil veinte (2020).

PROCESO:	DIVISORIO (No. 2009-00016-00)
ACCIÓN:	DIVISIÓN AD VALOREM
DEMANDANTE:	LUZ MYRIAM FÚQUENE GORDILLO
DEMANDADO:	MARTHA NUBIA FÚQUENE Y OTRA
ASUNTO:	SENTENCIA PRIMERA INSTANCIA

Procede en esta oportunidad el despacho a proferir la decisión que ponga fin a la instancia en el asunto de la referencia, habiéndose transitado el *iter* que para acciones de este linaje prevé nuestra normatividad procesal.

ANTECEDENTES:

DEMANDA. Mediante libelo genitor presentado a través de apoderado judicial la señora LUZ MYRIAM FÚQUENE GORDILLO, deprecó de esta oficina judicial, previa citación de MARTHA NUBIA FÚQUENE GORDILLO y RUTH FABIOLA FÚQUENE GORDILLO, el reconocimiento de las siguientes PRETENSIONES:

1. Se decrete la división mediante subasta pública, previo avalúo, de los siguientes inmuebles:

= Lote de terreno con construcción de dos habitaciones en ladrillo denominado Las Manitas, ubicado en el barrio Santa Bárbara del municipio de Ubaté, con matrícula inmobiliaria 172 34413.

= Lote de terreno y construcción ubicado en la carrera 8 número 12 – 31 (antes 12 – 35) del municipio de Ubaté, identificado con matrícula inmobiliaria 172 22588 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la localidad.

2. Se ordene la inscripción de la demanda en la oficina de registro respectiva.

3. Se profiera sentencia entregando a cada uno de los propietarios la cuota parte correspondiente de acuerdo al derecho que les asiste, previas las deducciones de ley.

4. En caso de oposición se condene a las demandadas al pago de las costas y gastos del proceso divisorio.

Tales pedimentos, se sustentaron en los fundamentos fácticos que a continuación se sintetizan:

= La demandante adquirió los derechos en común y proindiviso respecto de los bienes inmuebles antes referidos, mediante adjudicación efectuada en el proceso de sucesión de la causante MARIELA GORDILLO DE FÚQUENE, protocolizado a través de escritura pública número 622 de fecha 23 de mayo de 2007, otorgada en la Notaría Primera de Ubaté.

= A través de título escriturario número 1803 de fecha 22 de noviembre de 2007, otorgado en la Notaría Segunda de Ubaté, la accionante adquirió a título de compraventa los derechos de cuota de LUIS JORGE FÚQUENE ROBAYO, JULIO CÉSAR FÚQUENE GORDILLO, SANDRA ROCÍO FÚQUENE GORDILLO y LUIS JORGE FÚQUENE GORDILLO.

= Las comuneras MARTHA NUBIA y RUTH FABIOLA FÚQUENE GORDILLO, no han transferido el derecho de cuota de que son titulares y en consecuencia son copropietarias de los mencionados inmuebles junto con la demandante.

= Las accionadas se han negado a realizar la venta de los inmuebles pese a las solicitudes amigables efectuadas por la demandante, por lo que se hace necesario tramitar el proceso divisorio a fin de poner fin a la comunidad.

= La negativa de las accionadas para vender los inmuebles ha causado perjuicios a la pretensora, ya que estas se niegan a colaborar con el pago de los servicios públicos.

= Las accionadas son titulares de los derechos de cuota sobe los dos inmuebles descritos, en proporción del 8.33% cada una, mientras que la demandante es titular del 84.33%.

= Con el fin de solucionar el conflicto, la accionante acudió a diversas instancias municipales sin que fuese posible llegar a un acuerdo tendiente a la división de los bienes.

= La demandante no está obligada a permanecer en indivisión.

ADMISIÓN Y LITIS CONTESTATIO. Subsanada en tiempo la falencia referida por el juzgado, se admitió la demanda mediante interlocutorio calendado el 06 de marzo de 2009; se ordenó la notificación personal de las demandadas y la inscripción de la demanda en el registro inmobiliario.

El enteramiento personal de las accionadas se surtió el 26 de mayo de 2009 (folio 34). Dentro del término de traslado y a través de apoderado judicial, dieron contestación a la demanda manifestando no oponerse a la venta del inmueble ubicado en la carrera 8 A número 12 31 de Ubaté, pero sí a la del lote Las Manitas, toda vez que el mismo es susceptible de división material.

DIVISIÓN: Mediante proveído adiado el seis (06) de julio de 2010, se decretó la división *ad valorem* de los inmuebles, conforme a lo deprecado en las pretensiones de la demanda, disponiéndose tener como avalúo de los mismos el ya presentado al interior del proceso.

Mediante providencia calendada el 11 de noviembre de 2010, la Sala Civil – Familia del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cundinamarca, dispuso confirmar la aludida determinación.

Practicado el secuestro de los bienes objeto de la intención divisoria, se fijó fecha para la práctica de la subasta pública.

La diligencia de remate tuvo lugar el veintinueve (29) de noviembre de 2013, presentándose como oferentes LUZ MYRIAM FÚQUENE GORDILLO y EDWIN ALFONSO GÓMEZ JIMÉNEZ. Los derechos que corresponden a las demandadas, respecto del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria 172 22588 ubicado en la carrera 8 A número 13 – 31 (antes 12 – 35), fueron adjudicados a LUZ MYRIAM FÚQUENE GORDILLO, por haberse presentado como mejor postora.

Habiéndose cumplido cada una de las formalidades previstas para la licitación referida, el despacho mediante providencia del 07 de febrero de 2014, aprobó el remate del inmueble señalado antelativamente, ordenó expedir copia de la diligencia y su aprobación para la inscripción ante la oficina de instrumentos públicos e igualmente dispuso la entrega del predio a quien lo subastó.

El trece (13) de febrero de 2019, tuvo lugar la diligencia de remate respecto del lote de terreno denominado "Las Manitas", ubicado en el barrio Santa Bárbara del municipio de Ubaté e identificado con matrícula inmobiliaria 172 34413 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ubaté, presentándose como oferentes la señora YASMINE JAIMES SUÁREZ y el señor HUMBERTO FRESNEDA PÁEZ. Los derechos de la accionante y las demandas, respecto del inmueble descrito, fueron adjudicados a YASMINE JAIMES SUÁREZ, por haber presentado la mayor oferta.

Mediante providencia emitida el 09 de abril de 2019 y previa la constatación de los requisitos legales para el efecto, se aprobó el remate del inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria 172 34413, disponiéndose además la

expedición de copia de la diligencia y su aprobación para la inscripción ante la oficina de instrumentos públicos y la entrega del predio a la rematante.

Al proceso se acreditó oportunamente la entrega de los inmuebles a sus respectivos adjudicatarios en almoneda, así como la inscripción de la adjudicación de los inmuebles subastados ante la oficina de registro de Instrumentos Públicos de Ubaté.

CONSIDERACIONES:

Corresponde en este acápite examinar la situación concreta que se ha planteado al juzgado, teniendo en cuenta para ello como marco las normas sustanciales e incluso procesales que regulan el evento sub examine.

De ineludible estudio de los presupuestos procesales, se colige la viabilidad de emitir fallo que decida de fondo el asunto que nos ocupa.

En efecto, la demanda reunió los requisitos procesales pertinentes y de ahí la emisión del auto admisorio. La competencia de esta oficina judicial, no merece reparo alguno ante la patentización de cada uno de los factores que la integran.

La capacidad para ser parte y la procesal tampoco hallan obstáculo en cuanto a su cristalización. Es así como la demandante y las demandadas comparecieron al proceso en su condición de personas naturales en quienes no concurre causal de incapacidad legal.

En lo atinente a la *legitimatio ad causam*, se colige que conforme a los argumentos de la demanda y a la documental arrimada, tal factor se evidencia tanto por activa como por pasiva en quienes comparecieron al proceso como demandante y demandados. En efecto los certificados del registrador correspondiente a los inmuebles identificados con matrícula inmobiliaria 172 22588 y 172 34413, indican como titulares del derecho real de propiedad a LUZ MYRIAM FÚQENE GORDILLO, MARTHA NUBIA FÚQUENE GORDILLO y RUTH FABIOLA FÚQUENE GORDILLO.

Vale destacar que al expediente se presentó copia auténtica del trabajo de partición y la sentencia aprobatoria del mismo, obrantes dentro del proceso de sucesión de la causante MARIELA GORDILLO DE FÚQUENE, en la que se adjudicaron los inmuebles objeto de división, en común y proindiviso, así:

1. El inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria 172 22588 a LUIS JORGE FÚQUENE ROBAYO, en proporción del 50% y a LUZ MYRIAM, MARTHA NUBIA, RUTH FABIOLA, JULIO CÉSAR, SANDRA ROCÍO y LUIS JORGE FÚQUENE GORDILLO, el restante 50% en partes iguales.

2. El inmueble identificado con matrícula inmobiliaria 172 34413 a LUZ MYRIAM, MARTHA NUBIA, RUTH FABIOLA, JULIO CÉSAR, SANDRA ROCÍO y LUIS JORGE FÚQUENE GORDILLO, en proporción del 100% en partes iguales.

Conviene destacar que la comunera LUZ MYRIAM FÚQUENE GORDILLO, adquirió los derechos que JULIO CÉSAR, SANDRA ROCÍO y LUIS JORGE FÚQUENE GORDILLO, detentaban en los inmuebles señalados, así como aquellos de que era titular LUIS JORGE FÚQUENE ROBAYO respecto del inmueble con matrícula inmobiliaria 172 22588 .

De otra parte, procesalmente no existen circunstancias irregulares que atenten contra la validez de lo actuado.

Establecidos estos aspectos preliminares, adentrémonos de lleno en el estudio de la situación planteada, señalando que el **problema jurídico** a resolver radica en determinar los porcentajes que corresponden a cada comunero en relación con las sumas de dinero recaudadas con ocasión del remate de los bienes materia de la división *ad valorem*.

Prima facie, establezcamos que los presupuestos requeridos para decretar la división deprecada por la accionante fueron debidamente estudiados y determinados en la providencia dictada el 06 de julio de 2010 (folios 121 a 126

del presente encuadernamiento). Ello en clara obsecuencia de la normatividad aplicable, que traslada dicho examen a una fase procesal distinta a la que ahora cursamos. Por ende, es innecesario que avoquemos nuevamente la disertación sobre la procedencia de la división que comentamos.

En términos del artículo 411 del Código General del Proceso, el ejercicio que ahora ocupa nuestra actividad, debe dirigirse de manera exclusiva a verificar la distribución entre los comuneros del dinero recaudado con ocasión del remate de los predios que de manera pristina configuraron la comunidad escindida.

Así, resulta incuestionable que la labor de distribución que ordena el citado artículo 411 de la legislación procesal general, se comprime exclusivamente a verificar la procedencia de la entrega del dinero objeto de la subasta a aquellas personas cuyos derechos se remataran, previa deducción de los gastos generados por la división (artículo 413 del Código General del Proceso).

En tal orden de ideas, tenemos que los inmuebles objeto de división fueron adjudicados en las sumas de $70'000.000 y $52'250.000, para un total de $122'250.000. Teniendo en cuenta los derechos de cuota que a cada comunero corresponden, procederemos a efectuar la distribución del dinero recaudado a prorrata de su alicuota, así:

1. Inmueble identificado con matrícula inmobiliaria 172 22588:

COMUNERO	PORCENTAJE	VALOR
MARTHA NUBIA FUQUENE GORDILLO	8.34%	$5'838.000
RUTH FABIOLA FUQUENE GORDILLO	8.34%	$5'838.000

2. Inmueble identificado con matrícula inmobiliaria 172 34413:

COMUNERO	PORCENTAJE	VALOR
LUZ MYRIAM FUQUENE GORDILLO	66.66%	$34'829.850

MARTHA NUBIA FUQUENE GORDILLO	16.67%	$8.710.075
RUTH FABIOLA FUQUENE GORDILLO	16.67%	$8'710.075

En cuanto a los gastos comunes de la división, memoremos que el artículo 413 de la obra procesal en cita, enseña que: *"Los gastos comunes de la división material o de la venta serán a cargo de los comuneros en proporción a sus derechos, salvo que convengan otra cosa"*. Y agrega la disposición que *"[e]l comunero que hiciere los gastos que correspondan a otro tendrá derecho, si hubiere remate, a que se le reembolsen o a que su valor se impute al precio de aquél si le fuere adjudicado el bien en la licitación, o al de la compra que hiciere. Si la división fuere material, podrá dicho comunero compensar tal valor con lo que deba pagar por concepto de mejoras, si fuere el caso, o pedir que se libre ejecución contra los deudores en la forma prevista en el artículo 335..."*.

En el especial asunto que se decide, corresponde a las demandadas, reembolsar las sumas de dinero correspondientes a los gastos de la división, de conformidad con lo dispuesto en autos de fecha 07 de octubre de 2014 y 15 de noviembre de 2019, mediante los que se aprobaron las respectivas liquidaciones de gastos, cifras que serán descontadas del valor de su cuota parte, así:

COMUNERO	VALOR TOTAL DE LA CUOTAS (2 INMUEBLES)	GASTOS A FAVOR DE LUZ MYRIAM FÚQUENE GORDILLO	SALDO
MARTHA NUBIA FÚQENE GORDILLO	$14'548.075	$389.693.15	$14'158.381.85
RUTH FABIOLA FÚQUENE GORDILLO	$14'548.075	$389.693.15	$14'158.381.85

En consecuencia, los dineros producto de la almoneda, imputado el pago de los gastos ocasionados con la división, será entregado a los comuneros, así:

COMUNERO	VALOR
LUZ MYRIAM FÚQUENE GORDILLO	$35'609.236.30
MARTHA NUBIA FUQUENE GORDILLO	$14'158.381.85
RUTH FABIOLA FUQUENE GORDILLO	$14'158.381.85

Sin que sea necesario prolongar la disertación que nos ocupa, el Juez Civil del Circuito de Ubaté Cundinamarca, administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

RESUELVE:

PRIMERO: ENTREGAR a LUZ MYRIAM FÚQUENE GORDILLO, la suma de TREINTA Y CINCO MILLONES SEISCIENTOS NUEVE MIL DOSCIENTOS TREINTA Y SEIS PESOS CON TREINTA CENTAVOS ($35'609.236,30), correspondiente al producto del remate de su derecho de cuota, imputado el valor de los gastos de la división efectuados, que en proporción correspondían a las demás comuneras.

SEGUNDO: ENTREGAR a MARTHA NUBIA FÚQUENE GORDILLO, la suma de CATORCE MILLONES CIENTO CINCUENTA Y OCHO MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y UN PESOS CON OCHENTA Y CINCO CENTAVOS ($14'158.381,85), correspondiente al producto del remate de los derecho de cuota de que era titular en los predios objeto de división, descontado el valor de los gastos de la división efectuados por otro comunero, en la proporción correspondiente.

TERCERO: ENTREGAR a RUTH FABIOLA FÚQUENE GORDILLO, la suma de CATORCE MILLONES CIENTO CINCUENTA Y OCHO MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y UN PESOS CON OCHENTA Y CINCO CENTAVOS ($14'158.381,85), correspondiente al producto del remate de los derecho de cuota de que era titular en los predios objeto de división, descontado

el valor de los gastos de la división efectuados por otro comunero, en la proporción correspondiente.

CUARTO: ENTREGAR a LUZ MYRIAM FÚQUENE GORDILLO, la suma de ONCE MILLONES QUINIENTOS VEINTICUATRO MIL PESOS ($11'524.000), correspondiente al excedente del depósito judicial efectuado para participar en el remate del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria 172 22588.

QUINTO: ORDENAR el fraccionamiento de los títulos judiciales por valor de $23'200.000, $15'600.000 y $36'650.000, que representan los depósitos efectuados por las rematantes, para que se entregue a cada uno de las condómines, el valor que les corresponde, según lo dispuesto en los ordinales anteriores.

SEXTO: AGREGAR al expediente, los documentos que acreditan la inscripción del remate ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ubaté y la entrega del bien a la rematante.

SÉPTIMO: SIN CONDENA en costas.

NOTIFÍQUESE.

El juez,

HÉCTOR QUIROGA SILVA