

República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público



JUZGADO CIVIL MUNICIPAL DE UBATÉ

Ubaté, veintisiete (27) de julio de dos mil veinte (2020)

REFERENCIA: DIVISORIO NUMERO 2019.000003
DEMANDANTE: ALDEMAR ROMERO CASTAÑEDA
DEMANDADO: CARMEN ELISA PAÉZ MOLINA

Surtido el trámite de rigor es del caso decidir de mérito, máxime que no se evidencia causal de nulidad que pueda invalidar lo actuado.

ANTECEDENTES.

El Señor Aldemar Romero Castañeda actuando a través de apoderado judicial instauró demanda contra la señora Carmen Elisa Páez Molina, para que previo los trámites propios para esta clase de procesos, se decretara la división Ad-Valorem del inmueble del cual son comuneros demandante y demandada, en los siguientes términos:

Que se declare la división Ad-Valorem o venta en común de las mejoras construidas sobre el inmueble con folio de matrícula inmobiliaria numero 172-80341, de propiedad del señor ALDEMAR ROMERO CASTAÑEDA, dichas mejoras consisten en: una casa rural con un área de 64M2 de una sola planta, con servicios públicos de acueducto y energía eléctrica con las siguientes características: Consta de tres (3) habitaciones; pisos en cerámica; paredes pañetadas y pintadas; sin puertas; cocina con mesón, lavaplatos de acero inoxidable y estufa de carbón; sala comedor, con piso en cerámica; baño enchapado, con ducha eléctrica, inodoro, lavamanos, juego de incrustación, sin puerta; en proporción del 50% para cada uno de los comuneros.

Decretar la venta en pública licitación las mejoras construidas sobre el inmueble con folio e matrícula inmobiliaria número 172-80341, de propiedad del señor Aldemar Romero Castañeda, ubicado en la Vereda El Volcán, sector tres esquinas del municipio de Ubaté, dichas mejoras consisten en: Una casa rural con un área de 64M2 de una sola planta, con servicios públicos de acueducto y energía eléctrica con las siguientes características: Consta de tres (3) habitaciones; pisos en cerámica; paredes pañetadas y pintadas; sin puertas; cocina con mesón, lavaplatos de acero inoxidable y estufa de carbón; sala comedor, con piso en cerámica; baño enchapado, con ducha eléctrica, inodoro, lavamanos, juego de incrustación, sin puerta; en proporción del 50% para cada uno de los comuneros.

Hecho el remate y una vez registrado y entregada las mejoras al rematante, dictar sentencia aprobatoria y distribución del precio entre Aldemar Romero Castañeda y Carmen Elisa Páez Molina, en proporción del 50% para cada uno

De conformidad con el artículo 414 del Código General del Proceso, concédase el derecho de compra al señor Aldemar Romero Castañeda, por reunir dos calidades; primero ser comunero de las mejoras objeto de venta común y segundo por ser el propietario del derecho real de dominio del bien inmueble en cual se encuentran construidas éstas.

Como supuestos de HECHO manifestó los siguientes:

Aldemar Romero Castañeda y Carmen Elisa Páez Molina son dueños en común y proindiviso de las mejoras construidas sobre el bien inmueble, identificado con folio de matrícula inmobiliaria número 172-80341, de propiedad del señor Aldemar Romero Castañeda, ubicado en la vereda El Volcán, sector Tres esquina del municipio de Ubaté, dichas mejoras consisten en: Una casa rural con un área de 64M2 de una sola planta, con servicios públicos de acueducto y energía eléctrica con las siguientes características: Consta de tres (3) habitaciones; pisos en cerámica; paredes pañetadas y pintadas; sin puertas; cocina con mesón, lavaplatos de acero inoxidable y estufa de carbón; sala comedor, con piso en cerámica; baño enchapado, con ducha eléctrica, inodoro, lavamanos juego de incrustación, sin puertas.

Estas mejoras fueron adquiridas por los condueños en virtud del fallo proferida por el Juzgado Promiscuo de Familia de Ubaté, dentro del proceso No. 2013-282, del 11 de marzo de 2015, en el cual imparte aprobación de la partición de la liquidación de la sociedad patrimonial de hecho surgida entre las partes. Esta sentencia debidamente protocolizada a través de la escritura pública No. 845 del 16 de junio de 2016, otorgada por la Notaría Primera de Ubaté y registrada en el folio de matrícula inmobiliaria número 172-80341 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ubaté.

De acuerdo con la partición aprobada por el Juzgado Promiscuo de Familia de Ubaté, anotado anteriormente, las partes -Aldemar Romero Castañeda y Carmen Elisa Páez Molina- son condueños de las citadas mejoras, en una proporción del 50% para cada uno.

Entre los comuneros Aldemar Romero Castañeda y Carmen Elisa Páez Molina, surgieron desavenencias por el aprovechamiento y explotación del inmueble. Lo anterior, no han permitido llegar a un acuerdo sobre el aprovechamiento de las mejoras, situación que afecta considerablemente los derechos del demandante, señor Aldemar Romero Castañeda.

En la actualidad, el uso y goce de la construcción está en cabeza exclusivamente de la demandada, señora Carmen Elisa Páez Molina, mejoras que se han venido deteriorando por el cuidado indebido por parte de la señora Páez Molina. Por lo anterior, el bien se ha devaluado considerablemente.

Que la comunidad existe exclusivamente sobre las mejoras construidas en el predio de propiedad del demandante, por lo tanto, estas son accesorias al predio, en consecuencia, como no se puede realizar la división material sin que el bien pierda su naturaleza, este debe ser objeto de remate y adjudicación. En este escenario, el demandante tiene prevalencia en la postura y adjudicación de las mismas, tanto por ser comunero como por ser propietario del predio en el cual está construida.

ACTUACIÓN:

Mediante auto de fecha diecisiete (17) de enero de dos mil diecinueve (2019), se admitió la demanda y se ordenó la inscripción en el folio de matrícula inmobiliaria número 172-80341 -fl 39-

El día catorce (14) de febrero de dos mil diecinueve (2019), se notificó personalmente la demandada, señora Carmen Elisa Páez Molina, del auto admisorio de demanda -fl 43-, quien dentro del término concedido y mediante apoderado contestó la demanda, en la que se refirió a los hechos y pretensiones de la demanda, no se opuso a la división, ni presentó excepciones y allegó documentales -fls 45 a 69-

Con auto de fecha veintisiete de marzo de dos mil diecinueve (2019), se corrigieron los numerales 1,2 y 3 del auto admisorio de demanda -fl74-

A folios 76 a 81, aparece documental de la inscripción de demanda en el folio de matrícula inmobiliaria número 172-80341 y con base en éste y según la anotación número 6 y en aplicación al artículo 68 del Código General del Proceso, se ordenó citar para que comparecieran al proceso como sucesor procesal del demandante Aldemar Romero Castañeda, al señor William Yesid Sánchez Casallas -fl 82, quien se notificó de manera personal el día 3 de mayo de 2019 -fl83-, y no hizo manifestación alguna, en el término concedido. A folios 87 a 91 aparece copia de la escritura pública número 453 de fecha 26 de marzo de 2019 y a folios 92 y 93, aparece aclaración al dictamen pericial.

El apoderado de la demandada da a conocer que se adelanta ante el Juzgado Promiscuo de Familia de Ubaté proceso de alimentos No. 2019-072 siendo demandante la señora Carmen Elisa Páez Molina contra Aldemar Romero Castañeda, donde se solicitó el embargo del 50% del predio con folio de matrícula inmobiliaria número 172-80341. Solicita que en caso de remate de las mejoras se dé prioridad a la demanda, conforme el artículo 44 de la Constitución Política de Colombia -fls 96 a 100-.

Mediante providencia de fecha diecisiete (17) de junio de 2019, se decretó la venta en pública subasta de las mejoras construidas sobre el predio con folio de matrícula inmobiliaria número 172-80341 y con el producto se pague a cada uno de los comuneros el valor que le corresponde de acuerdo con su derecho de cuota, los que se encuentran valuados, sin recibir objeción alguna y que tienen un valor comercial de QUINCE MILLONES NOVECIENTOS SESENTA Y TRES MIL PESOS (\$15.963.000) y se señaló fecha y hora para llevar a cabo la diligencia de embargo y secuestro de las mejoras construidas sobre el inmueble con folio de matrícula inmobiliaria número 172-80341, diligencia que se llevó a cabo el día 23 de julio de 2019 -fls 100 a 104-. Posteriormente se señaló fecha y hora para llevar a cabo la diligencia de remate de las mejoras, objetos de proceso.

Llegados el día y la hora se llevó a cabo la diligencia de remate, cumplidos los requisitos legales, arribadas las documentales respectivas y haciendo las ofertas dentro del término concedido, por los interesados en adquirir las mejoras objeto de remate, se ordenó adjudicar a la señora Carmen Elisa Páez Molina -comunera- las mejoras del inmueble, objeto de proceso, por la suma de TREINTA Y DOS MILLONES

DE PESOS (\$32'000.000) -fl 107 a 122-, quien dentro del término legal allegó las consignaciones por el saldo del remate y con destino al C.S. de la J. -fl 124 a 127-

Con auto de fecha 15 de octubre de 2019 y cumplidas las exigencias legales, se aprobó la diligencia de remate de las mejoras construidas sobre el predio con folio de matrícula inmobiliaria número 172-80341 y que son objeto de proceso, al igual que se ordenó el registro en el folio de matrícula inmobiliaria -fl 128-. y se ordenó la entrega de las mejoras al rematante, supeditando la sentencia de partición, al registro del remate y a la entrega de las mejoras a la adjudicante.

Allegada la escritura de protocolización -fl136 a 142- registrado el remate, según se puede desprender del folio e matrícula inmobiliaria 172-80341 – anotación 008, -fls 147 a 152- y entregadas las mejoras a la condueña, es del caso proferir sentencia de distribución de dineros conforme a las siguientes

CONSIDERACIONES.

El inciso 5º del artículo 411 del Código General del Proceso indica que *“Registrado el remate y entregada la cosa al rematante, el juez por fuera de audiencia dictará sentencia de distribución de sus productos 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, teniendo en cuenta lo resuelto sobre las mejoras”*.

Conforme a lo plasmado en los antecedentes, resulta claro que se encuentran reunidas a cabalidad las exigencias de la norma transcrita, en cuanto la subasta se encuentra inscrita en la oficina de registro de instrumentos públicos, y las mejoras, objeto de subasta, le fueron entregadas al rematante, según informe de la auxiliar de la justicia obrante a folio 155 del plenario.

Por lo demás se encuentra ejecutoriada la liquidación de gastos de la comunidad, los cuales al tenor del Art. 473 *Ibidem*, será a cargo de los comuneros en proporción a sus derechos. De manera que los gastos en que haya incurrido alguno de los comuneros, que competan a otro, está en el derecho que le sean reintegrados al momento de proferir sentencia de distribución del dinero.

1.- DE LOS GASTOS COMUNES.

La liquidación de gastos comunes ascendió a la suma de \$116.400, la que se encuentra debidamente aprobada -fls 145 y 153-. De la suma anterior, que constituye el 100% de gastos, el 50% al demandante y el 50% a la demandada, en razón a ser dos los comuneros, esto es la suma de \$58.200, le corresponde a cada condueño.

2.- DE LAS SUMAS OBTENIDAS EN LA SUBASTA PUBLICA.

Las mejoras objeto de remate, tal como se adujo en los antecedentes se adjudicó a la señora Carmen Elisa Páez Molina -comunera- en la suma de TREINTA Y DOS

MILLONES DE PESOS (\$32'000.000) -fl 107 a 122-, que equivale al 100% del avalúo dado a los bienes -Artículo 411 del C.G. del P.-

3.- DE LA DISTRIBUCIÓN ENTRE LOS DISTINTOS COMUNEROS EN PROPORCIÓN A SUS DERECHOS.

3.1. DEMANDANTE: Señor ALDEMAR ROMERO CASTAÑEDA, le corresponde el 50%, sobre el total de la subasta. -.....\$ 16'000.000

3.2. DEMANDADA: Señora CARMEN ELISA PÁEZ MOLINA, le corresponde el 50%, sobre el total de la subasta. -..... . \$ 16'000.000

Para un total de. -..... \$ 32'000.000

4. DE LA MANERA COMO SE PAGARÁN LOS DERECHOS.

Los derechos que corresponden a la demandada, señora Carmen Elisa Páez Molina – rematante- ascienden a la suma de DIECISÉIS MILLONES DE PESOS (\$16'000.000) y al demandando, señor ALDEMAR ROMERO CASTAÑEDA, la suma de DIECISÉIS MILLONES DE PESOS (\$16'000.000).

Las anteriores sumas se ordenará su entrega a los comuneros, por encontrarsen a disposición del proceso.

5.- RELATIVO A DEDUCCIONES Y AUMENTO DE CUOTA.

Para estas deducciones debemos tener en cuenta la Liquidación de gastos de la división efectuada por secretaría, tal como allí se menciona asciende a la suma de \$116.400, los que fueron realizados por el demandante, señor Aldemar Romero Castañeda, es decir que su cuota aumenta, porque ésta suma la tienen que cubrir los comuneros cada uno el 50%, quedando como a continuación se indicará.

6.- SUMAS A REINTEGRAR POR PARTE DE LA DEMANDADA AL DEMANDANTE.

Por concepto de gastos comunes	\$ 116.400
--------------------------------	------------

Los gastos de la División como se dijo anteriormente fueron cubiertos en su totalidad por el demandante, señor ALDEMAR ROMERO CASTAÑEDA, en consecuencia, la demandada, señora Carmen Elisa Páez Molina, debe reintegrar la suma de \$ 58.200 es decir, que en esta suma se verá disminuida su cuota de tal manera que le queda un saldo de \$ 15'941.800.

Y al demandante señor ALDEMAR ROMERO CASTAÑEDA, le incrementa su cuota en \$58.200, es decir que se ele deberá entregar la suma de \$ 16'058.200.

En mérito de lo expuesto, La Juez Civil Municipal de Ubaté, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE

PRIMERO: DECRETAR la distribución de dineros entre los comuneros en proporción a sus respectivos derechos.

SEGUNDO: DECLARAR que los derechos de la comunera –rematante-, se encuentra satisfecho en la adjudicación que se le hizo de las mejoras construidas sobre el predio con folio de matrícula inmobiliaria número 172-80341, ubicado en la Vereda Volcán Bajo, Sector Chircales del municipio de Ubaté, mejoras que se encuentran relacionadas tanto en el acta de remante como en la parte considerativa de esta providencia e igualmente porque el valor por el cual se le adjudicaron, equivale al justo precio ofrecido por la comunera en la audiencia de remate.

TERCERO: ORDENAR la entrega de los dineros que se encuentran a consignados a favor de este proceso, por valor de \$32'000.000 de la siguiente manera.

Para el demandante, señor ALDEMAR ROMERO CASTAÑEDA. -\$ 16'058.200.

Para la demandada, señora CARMEN ELISA PÁEZ MOLINA. -...\$ 15'941.800

Para un total de. -..... \$ 32'000.000

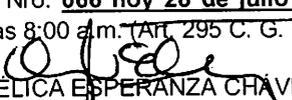
Por secretaría envíense las comunicaciones respectivas y/o autorizaciones al Banco Agrario de Colombia.

CUARTO: Cumplido lo anterior archívese el expediente.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.

LILIA INÉS SUÁREZ GÓMEZ
JUEZ

B.C.S.C.

<p>JUZGADO CIVIL MUNICIPAL DE UBATÉ.</p> <p>La presente decisión es notificada por anotación en ESTADO Nro. <u>066 hoy 28 de julio de 2020</u> a la hora de las 8:00 a.m. (Art. 295 C. G. del P).</p> <p> ANGÉLICA ESPERANZA CHÁVEZ CARO SECRETARIA</p>
