

183

**República de Colombia**  
**Rama Judicial del Poder Público**



**JUZGADO CIVIL MUNICIPAL DE UBATÉ**

Ubaté, dieciocho (18) de agosto de dos mil veintiuno (2021)

REFERENCIA: DIVISORIO NUMERO 2019-00231  
DEMANDANTES: FERNANDO TORRES CASTAÑEDA Y OTROS  
DEMANDADOS: NELSON ROMERO CASTAÑEDA Y OTROS

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.**

Los Señores Fernando Torres Castañeda, Myriam Torres Castañeda y Cristina Torres Castañeda actuando a través de apoderado judicial instauraron demanda contra los señores Nelson Romero Castañeda, Aldemar Romero Castañeda, Alfredo Romero Castañeda, Mónica Romero Castañeda y Elba Romero Castañeda, para que previo los trámites propios para esta clase de procesos, se decretara la división Ad-Valorem del inmueble del cual son comuneros demandantes y demandados, en los siguientes términos:

Que se declare la división mediante subasta pública (remate) del inmueble ubicado en la Vereda El Volcán del municipio de Ubaté, con una extensión superficial de 1.903 M2 denominado LOTE No. 1 con cédula catastral No. 00 00 0003 0368 000, con todas sus anexidades, usos, costumbres y servidumbres alinderado así: ORIENTE: En extensión de 60 M colinda con camino público. NORTE: Colinda con el mismo camino públicos. OCCIDENTE: En extensión de 97M colinda con la misma carretera, SUR: Limita con predios de Fernando Torres Castañeda en longitud de 23M , con Cristina Castañeda en extensión de 22.50 M y lote de Myriam Torres Castañeda, en longitud de 19M y encierra, para que con el producto de la venta se entregue a los copropietarios el valor de sus derechos teniendo en cuenta el avalúo del mismo.

Que una vez proferida la sentencia se entregue a cada uno de los copropietarios su cuota parte correspondiente de acuerdo con el derecho que le asiste y previas las deducciones de ley a que haya a lugar.

**Como supuestos de HECHO manifestaron los siguientes:**

Las señoras Myriam Torres Castañeda y Cristina Torres Castañeda, junto con su hermano Fernando Torres Castañeda adquirieron por adjudicación en la sucesión de su señora madre Aura Elisa Castañeda, tramitada ante el Juzgado Civil Municipal de Ubaté, en sentencia fechada 2 de marzo de 2018, una cuota parte -12.5%- para cada uno, de Lote No. 1 ubicado en la Vereda El Volcán de ésta comprensión municipal, con folio de matrícula inmobiliaria número 172-67722 y cedula catastral número 00 003 0368 000 y con un área aproximada de 1.903 M2.

Dentro de la misma sentencia, se hizo adjudicación del 12.5% para cada uno de los demandados, señores Nelson Romero Castañeda, Aldemar Romero Castañeda, Alfredo Romero Castañeda, Mónica Romero Castañeda y Elba Romero Castañeda, también en su condición de hijos de la causante, señora Aura Elisa Castañeda.

Que como quiera que, por el área del predio y la ubicación del mismo en zona rural del municipio, no es factible obtener permiso para a división material del inmueble, a la vez que no existe interés en ninguno de los demandados adquirir la totalidad del bien y tampoco están obligados a permanecer en indivisión, es por lo que acuden al trámite de éste proceso.

Que el inmueble referido se encuentra ubicado en la Vereda El Volcán del municipio de Ubaté, con una extensión superficial de 1.903 M2 denominado LOTE No. 1 con cédula catastral No. 00 00 0003 0368 000, con todas sus anexidades, usos, costumbres y servidumbres alinderado así: ORIENTE: En extensión de 60 M colinda con camino público. NORTE: Colinda con el mismo camino públicos. OCCIDENTE: En extensión de 97M colinda con la misma carretera, SUR: Limita con predios de Fernando Torres Castañeda en longitud de 23M, con Cristina Castañeda en extensión de 22.50 M y lote de Myriam Torres Castañeda, en longitud de 19M y encierra.

Junto con la demanda la demandante allegó Copia de la escritura pública No. 1.007 del 10 de julio de 2018 de la Notaria Primera del Círculo de Ubaté, folio de matrícula inmobiliaria número 172-67722, avalúo comercial, concepto técnico de viabilidad y certificación expedida por el Director Administrativo de Planeación, Planificación y Desarrollo de Ubaté.

### **ACTUACIÓN**

Mediante auto de fecha veintiuno (21) de junio de dos mil diecinueve (2019), se admitió la demanda y se ordenó su inscripción en el folio de matrícula inmobiliaria número 172-67722 -fl 48-, la que fue debidamente registrada -fls.50 a 56-

El día 23 de septiembre de 2019 se recibe comunicado del Juzgado Promiscuo de familia de Ubaté, donde solicitan el embargo de los derechos que persigue o tenga el señor Ademar Romero Castañeda, comunicación que reposa en el proceso de Alimentos No. 2019-00072 que adelanta la señora Carmen Elisa Páez Molina contra Aldemar Romero Castañeda, por lo que con auto de fecha 25 de septiembre de 2019, se ordenó tomar nota del embargo comunicado -fls.74 y 75-.

Con providencia adiada 06 de noviembre de 2019, se ordenó el emplazamiento de las demandas señoras ELBA ROMERO CASTAÑEDA y MONICA ROMERO CASTAÑEDA con el fin de notificarles el auto admisorio de demanda, así mismo se tuvo por notificado al demandado Nelson Romero Castañeda por aviso, se reconoció poder a la abogada que éste designó y se ordenó tener en cuenta la contestación de demanda allegada en tiempo -fls.76 a 97-

Allegadas las documentales correspondientes y efectuado el emplazamiento en debida forma, con auto del 28 de enero de 2020 se ordenó incluir en el Registro nacional de Emplazados el nombre de los sujetos emplazados y se tuvo por notificado por aviso al señor Alfredo Romero Castañeda. -fls. 98 a 105-

Con proveído del 31 de julio de 2020 se designó como Curador Ad-Litem al abogado JEISSON ALEXANDER CASTAÑEDA SATANA, en representación de las señoras ELBA ROMERO CASTAÑEDA y MONICA ROMERO CASTAÑEDA, quien una vez notificado acepta el cargo y posteriormente da a conocer que se encuentra impedido para ejercer el cargo por haber suscrito contrato de prestación de servicios con la señora ELBA ROMERO CASTAÑEDA para adelantar proceso ejecutivo contra el señor José Daniel Marcelo, a lo que el Despacho no accedió a lo solicitado por el profesional del derecho con auto del 29 de septiembre de 2020 -fls. 106 a 115-

Posteriormente las señoras MONICA ROMERO CASTAÑEDA y ELBA ROMERO CASTAÑEDA conceden poder al doctor JAIME ANDRÉS BETANCOURT PINILLA, para que las represente dentro del proceso y allegan contestación de demanda, por lo que con auto del 5 de noviembre de 2020 se tuvieron a las demandadas notificadas por conducta concluyente del auto admisorio de demanda y se ordenó tener en cuenta la contestación de demanda. Así mismo en la referida providencia se ordenó vincular a la señora Nubia Amparo Latorre Navarrete, teniendo encuesta que el señor ALDEMAR ROMERO CASTAÑEDA vendió su porcentaje a la referida señora, según escritura pública número 572 del 27 de julio de 2020 -fls. 116 a 132-

Notificada en su totalidad la pasiva y resueltos los recursos respectivos se señaló fecha y hora para llevar a cabo el interrogatorio al perito, conforme lo había solicitado la apoderada del señor Nelson Romero Castañeda, prueba que posteriormente la profesional del derecho desistió -fls. 136 a 138- por lo que el Juzgado mediante providencia decretó la división ad-Valorem a través de la venta en pública subasta del predio objeto de proceso y se decretó el secuestro, diligencia que se llevó a cabo el 17 de marzo de 2021. Lo anterior porque la pasiva no allegó pacto de indivisión y tampoco había excepciones por resolver -fl.139 a 152--.

Ante las manifestaciones de los demandados y de la señora Nubia Amparo Latorre Navarrete en su condición de Litis Consorte del señor Aldemar Romero Castañeda, de continuar en comunidad y teniendo en cuenta que lo que está en venta son las cuotas partes que los demandantes tienen sobre el predio objeto de División y como quiera que el avalúo allegado con la demanda no fue controvertido en su momento procesal oportuno, se tuvo como base y el que ascendió a la suma de OCHETA Y CINCO MILLONES SETECIENTOS VEINTICUATRO MIL QUINIENTOS PESOS (\$85'724.500), realizadas las operaciones aritméticas respectivas le corresponde a cada comunero la suma de \$10'715.562-50, de tal manera que los derechos de los demandantes asciende a la suma de \$32'146.687-50 y como los demandados optaron por el derecho de compra el Juzgado con fundamento en el artículo 414 del Código General del Proceso, les concedió el término de 10 días para que cada uno consignara por partes iguales a suma de \$6'429.337-50 a favor de los demandantes, consignación que suma \$32'146.687-50 y se hicieron las advertencias legales a la pasiva -fl.158- , consignaciones que efectuaron en debida forma y dentro del término concedido, según se puede establecer con los soportes aportados al plenario y fue así que en proveído fechado 18 de mayo de 2021 se ordenaron tener en cuenta las depósitos y la elaboración de la liquidación de gastos, la que efectuada ascendió a la suma de UN MILLÓN QUINIENTOS TREINTA Y CINCO MIL PESOS (\$1'535.000), y aprobada con auto del 21 de junio de 2021 - fls.159 a 179-

Cumplidas con las exigencias de los artículos 411, 413 y 414 del Código General del Proceso, es del caso preferir sentencia de distribución de dineros conforme a las siguientes

### **CONSIDERACIONES**

El artículo 414 del Código General del Proceso indica que "Dentro de los tres (3) días siguientes a la ejecutoria del auto que decreta la venta de la cosa común, cualquiera de los demandados podrá hacer uso del derecho de compra. La distribución entre los comuneros que ejerciten tal derecho se hará en proporción a sus respectivas cuotas.

El juez, de conformidad con el avalúo, determinará el precio del derecho de cada comunero y la proporción en que han de comprarlo los interesados que hubieren ofrecido hacerlo. En dicho auto se prevendrá a estos para que consignen la suma respectiva en el término de diez (10) días, a menos que los comuneros les concedan uno mayor que no podrá exceder de dos

(2) meses. Efectuada oportunamente la consignación el juez dictará sentencia en la que adjudicará el derecho a los compradores. Si quien ejercitó el derecho de compra no hace la consignación en tiempo, el juez le impondrá multa a favor de la parte contraria, por valor del veinte por ciento (20%) del precio de compra y el proceso continuará su curso. En este caso los demás comuneros que hubieren ejercitado el derecho de compra y consignado el precio podrán pedir que se les adjudique la parte que al renuente habría correspondido y se aplicará lo dispuesto en los incisos anteriores."

Conforme a lo plasmado en los antecedentes, resulta claro que se encuentran reunidas a cabalidad las exigencias de la norma transcrita, en cuanto a que los demandados haciendo uso del derecho de compran y conforme al avalúo allegado con la demanda el que no fue controvertido, se determinó el precio del derecho de cada comunero y la proporción en que han de comprarlo los demandados quienes optaron por seguir en comunidad y quienes efectuaron las correspondientes consignaciones dentro del término concedido.

Por lo demás se encuentra ejecutoriada la liquidación de gastos de la comunidad, los cuales al tenor del Art. 473 Ibídem, 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 \$ 1'535.000, la que se encuentra debidamente aprobada -fils 178 y 179-. De la suma anterior, que constituye el 100% de gastos, los que serán cancelados de acuerdo con la cuota de cada uno de los copropietarios -12.5%-, y es así como cada copropietario debe cancelar la suma de \$191.875.

### **2.- DE LAS SUMAS OBTENIDAS EN EL AVALUO COMERCIAL**

El inmueble objeto de proceso, tal como se adujo en los antecedentes se tuvo en cuenta el avalúo comercial arrimado con la demanda, el que sumó \$ 85'724.500.

Conforme se dio a conocer en los antecedentes lo que se encuentra en venta son las cuotas partes de las demandantes, las que cuestan \$32'146.687-50, dineros que fueron consignados por la pasiva dentro del término concedido, y deben ser repartidos entre la activa.

### **3.- TOTAL DINEROS PARA LA DISTRIBUCIÓN DE LOS COMUNEROS DEMANDANTES: 32'146.687-50**

#### **4.- DE LA DISTRIBUCIÓN ENTRE LOS DISTINTOS COMUNEROS DEMANDANTES EN PROPORCIÓN A SUS DERECHOS.**

**4.1. DEMANDANTES:** Fernando Torres Castañeda, Myriam Torres Castañeda y Cristina Torres Castañeda, para cada uno el 12,5% sobre el total de los dineros recaudados \$32'146.687-50, es decir que a cada uno le corresponde la suma de \$ 10'715.562.50.

#### **5. DE LA MANERA COMO SE PAGARÁN LOS DERECHOS.**

Los derechos que corresponden pagar a los demandantes, señores Fernando Torres Castañeda, Myriam Torres Castañeda y Cristina Torres Castañeda, para cada uno el 12.5%, suma que asciende a \$32'146.687-50 y a cada uno le corresponde \$10'715.562.50.

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

#### **6.- RELATIVO A DEDUCCIONES.**

Para estos cálculos debemos tener en cuenta la Liquidación de gastos de la división efectuada por secretaría, tal como allí se menciona asciende a la suma de \$1'535.000, los que fueron realizados por los demandantes, señores Fernando Torres Castañeda, Myriam Torres Castañeda y Cristina Torres Castañeda suma que tienen que cubrir los comuneros cada uno en proporción a su cuota, quedando como a continuación se indicará.

#### **7.- SUMAS A REINTEGRAR POR PARTE DE LA PASIVA A LA ACTIVA.**

Gastos comunes .-.....	\$ 1'535.000
Suma que debe reintegrar la pasiva a la activa por ser quien cubrió la totalidad de los costas del proceso.-.....	\$ 959.375

Los gastos de la División como se dijo anteriormente fueron cubiertos en su totalidad por los demandantes, según lo que aparece en el plenario, en consecuencia, los demandados, será Nubia Amparo Latorre Navarrete, quien adquirió la cuota parte del señor Nelson Romero Castañeda, Aldemar Romero Castañeda, Alfredo Romero Castañeda, Mónica Romero Castañeda y Elba Romero Castañeda, deben reintegrar

la suma de \$ 959.375 a los demandantes, es decir que cada demandado debe consignar la suma de \$ 191.875, suma que deben cancelar en el término de ejecutoria de ésta providencia.

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: ADJUDICAR** el derecho de compra a los señores Nubia Amparo Latorre Navarrete, quien compró la cuota parte del señor Nelson Romero Castañeda, según escritura número 572 de fecha 27 de julio de 2020 de la Notaría Segunda de Ubaté, Aldemar Romero Castañeda, Alfredo Romero Castañeda, Mónica Romero Castañeda y Elba Romero Castañeda, en un porcentaje del 37.50%, es decir 7.50% a cada uno, que correspondía a los demandantes, señores Fernando Torres Castañeda, Myriam Torres Castañeda y Cristina Torres Castañeda, sobre el predio ubicado en la Vereda El Volcán del municipio de Ubaté, con una extensión superficial de 1.903 M2 denominado LOTE No. 1 con cédula catastral No. 00 00 0003 0368 000, con todas sus anexidades, usos, costumbres y servidumbres alinderado así: ORIENTE: En extensión de 60 M colinda con camino público. NORTE: Colinda con el mismo camino públicos. OCCIDENTE: En extensión de 97M colinda con la misma carretera, SUR: Limita con predios de Fernando Torres Castañeda en longitud de 23M, con Cristina Castañeda en extensión de 22.50 M y lote de Myriam Torres Castañeda, en longitud de 19M y encierra.

**SEGUNDO: CANCELAR** la inscripción de demanda y el secuestro. Oficiese.

**TERCERO: ORDENAR** la expedición de copia de ésta providencia para su inscripción en el folio de matrícula inmobiliaria número 172-67722 y protocolización en la Notaría respectiva, copia de la escritura y folio de matrícula se agregarán al proceso. Oficiese.

**CUARTO: OFICIAR** a la secuestre **GLDYS SANTANDER FLOREZ** para que proceda a hacer entrega de forma inmediata del inmueble objeto de división a los señores Nubia Amparo Latorre Navarrete, en su condición de litis consorte necesaria de Nelson Romero Castañeda, Aldemar Romero Castañeda, Alfredo Romero Castañeda, Mónica Romero Castañeda y Elba Romero Castañeda, y

rinda cuentas comprobadas de su gestión en el término de diez (10) días e igualmente allegue copia del acta de entrega.

**QUINTO: ORDENAR** la entrega de los dineros que se encuentran a consignados a favor de este proceso, por valor de \$32'146.687-50, a los señores Fernando Torres Castañeda, Myriam Torres Castañeda y Cristina Torres Castañeda, cada uno la suma de \$10'715.562-50. Por secretaría envíense las comunicaciones respectivas y/o autorizaciones al Banco Agrario de Colombia.

**SEXTO:** Los demandados señores Nelson Romero Castañeda, Aldemar Romero Castañeda, Alfredo Romero Castañeda, Mónica Romero Castañeda y Elba Romero Castañeda, en el término de ejecutoria de ésta providencia deberán consignar la suma de \$ 959.375, es decir que cada uno debe depositar en el Banco Agrario de ésta localidad, la suma de \$ 191.875, correspondientes a los gastos de la división.

**SÉPTIMO:** Una vez recaudados los dineros referidos en el numeral anterior, se ordena su entrega de manera inmediata a los demandantes, señores Fernando Torres Castañeda, Myriam Torres Castañeda y Cristina Torres Castañeda, a cada uno el valor de \$ 319.791.66.

**OCTAVO:** Efectuado lo anterior se ordena el archivo definitivo de las presentes diligencias.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.**

  
**LILIA INÉS SUÁREZ GÓMEZ**

**JUEZ**

B.C.S.C.