

República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público



JUZGADO CIVIL MUNICIPAL DE UBATÉ

Ubaté, veintiocho (28) de septiembre de dos mil veintiuno (2021)

REFERENCIA: DIVISORIO NUMERO 2018 - 00215
DEMANDANTE: ALEXANDRA YANETH CHÍSICA GONZÁLEZ y OTRA
DEMANDADOS: ÉRICA MAYERLY CHÍSICA HERRERA 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

Las Señoras **ALEXANDRA YANETH CHÍSICA GONZÁLEZ** y **NELCY TATIANA CHÍSICA RAMÍREZ**, actuando a través de apoderado judicial instauraron demanda divisoria contra las señoras **ÉRICA MAYERLY CHÍSICA HERRERA** y **LIBIA FERNANDA CHÍSICA HERRERA**, 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 demandadas, en los siguientes términos:

Que se decrete la venta en pública subasta del inmueble Rural denominado **"EL CEREZO"** ubicado en la Vereda Suagá del Municipio de Ubaté, Cundinamarca, con un área de 1 hectárea 9.200 M2, identificado con el Folio de Matricula Inmobiliaria Número **172-9838** y alinderado así: Por un lado con tierras de Benjamín Murcia y Lorenzo Espejo, por otro con tierras de Francisco Espejo, por otro costado con terrenos de Simplisio Yomayusa, Jesús Castro y Epifanio Pulga y con otro con tierras de Felipe Murcia.

Que efectuada la venta se ordene la inscripción del Acta de Remate y su auto aprobatorio en el Folio de Matricula No. 172-9838 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ubaté.

Que registrado el Remate dictar sentencia de distribución de su producto entre los condueños en proporción a sus derechos.

COMO SUSTENTO FACTICO, EXPUSIERON:

Las señoras **ALEXANDRA YANTEH CHÍSICA GONZÁLEZ**, **NELCY TATIANA CHÍSICA RAMÍREZ**, **ERIKA MAYERLY CHÍSICA HERRERA** Y **LUISA FERNANDA CHÍSICA HERRERA**, mediante sucesión de **JOSÉ ANTONIO CHÍSICA GÓMEZ (q.e.p.d.)**, tramitada en el Juzgado Civil Municipal de Ubaté, el que terminó con sentencia aprobatoria de la partición, adquirieron en común y proindiviso en proporción de una **cuarta parte**, cada

una la propiedad del inmueble cuya venta en pública subasta se pretende con el proceso.

Dicha adjudicación fue inscrita en la anotación No. 7 del 13 de diciembre de 2016, Folio de Matricula inmobiliaria número 172-9838 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ubaté.

Es voluntad de las demandantes no continuar con la copropiedad del inmueble materia de subasta.

En aplicación al artículo 406 del Código General del Proceso allega dictamen pericial en el que se fijó como precio comercial del inmueble la suma de **NOVENTA Y SEIS MILLONES DE PESOS (\$96'000.000)**.

ACTUACIÓN

Mediante providencia fechada el treinta y uno (31) de mayo de dos mil dieciocho (2018), fue admitido el libelo introductor ordenando la notificación y traslado a las accionadas. -fl. 72-, providencia que fue corregida con auto del diecinueve (19) de junio de dos mil dieciocho (2018) -fl. 74-.

Notificadas las demandas, señora **LUISA FERNANDA CHÍSICA HERRERA** el 10 de agosto de 2018 -fl. 85-, y **ERIKA MAYERLY CHÍSICA HERRERA** el 22 de agosto de 2018 -fl. 90- sin hacer pronunciamiento alguno y por tanto no se opusieron a las pretensiones de la demanda.

Por considerar útil y necesario se ordenó oficiar a las secretarías de Planeación y Catastro de esta ciudad a fin de que emitieran concepto, si procedía o no la división material del predio, denominado **El Cerezo**, materia de proceso -fl. 91-. Por su parte las Oficina de Planeación manifiesta que el predio objeto de división es un predio que se clasifica como zona rural y esta se define según el Decreto Nacional No. 2218 de 2015 "subdivisión rural es la autorización previa para dividir materialmente uno o varios predios ubicados en suelo rural o de expansión urbana de conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial y la normatividad agraria y ambiental aplicables a esta clase de suelos, garantizando la accesibilidad a cada uno de los predios resultantes. Mientras no adopte el respectivo plan parcial, los predios urbanizables no urbanizados en suelo de expansión urbana no podrán subdividirse por debajo de la extensión mínima de la UAF (Unidad Agrícola Familiar), salvo los casos previstos en el artículo 45 de la Ley 160 de 1994. En ningún caso se puede autorizar la subdivisión de predios rurales en contra a lo dispuesto en la ley 160 de 1994 o las normas que lo reglamentan, adicionen, modifiquen o sustituyan -Subrayado fuera de texto-. Tal como se expone en la disposición antes descrita, no son viables las subdivisiones por debajo de la extensión mínima de la Unidad Agrícola Familiar (UAF) y con respecto a ésta, según Resolución No. 041 de 1996, por la cual se determinan las extensiones de las Unidades Agrícolas Familiares, por zonas relativamente homogéneas, en los municipios situados en las áreas de

influencia de las respectivas gerencias regionales, dispone que la extensión mínima de la UAF en el municipio de Ubaté, corresponde para los suelos ondulados a quebrados de esta zona, el rango de 12 a 16 hectáreas y para los suelos de la parte plana es de 2 a 3 hectáreas. Para determinar la viabilidad de la subdivisión rural del predio objeto de solicitud se debe tener en cuenta el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del municipio de Ubaté -Acuerdo 017 de 2003- que determina en materia de subdivisiones: "controlar el desarrollo de los sectores rurales, propiciando las actividades propias del campo y evitando la subdivisión de predios y los usos urbanos..." -negrita y subrayado fuera de texto-. **El área mínima para fraccionamiento de un predio en zona rural, distinto al de parcelación campestre y con destino a vivienda será de una (1) hectárea,** según el acuerdo 016 expedido por la C.A.R.. Parágrafo: Para las donaciones entre particulares la subdivisión mínima para construir vivienda será de media hectárea y con respecto al fraccionamiento del suelo rural con fines de construcción de vivienda campestre... Se debe mantener el carácter rural del predio, el uso principal y el globo de terreno como unidad indivisible. Los predios rurales no podrán fraccionarse por debajo de una hectárea y su ocupación máxima será de 30%.

Entonces para determinar si la subdivisión del predio objeto de consulta es viable, se debe definir con claridad la propuesta de subdivisión y de ésta manera verificar si los lotes resultantes de la división proyectada cumplen con la UAF y disposiciones reglamentarias.

Por su parte el I.G.A.C., dice no tener competencia y a quien le pertenece dar concepto es la Secretaría de Planeación del Municipio.

Mediante providencia fechada 07 de diciembre de 2018 se decretó la división Ad-Volarem a través de la venta pública subasta del inmueble denominado EL CERESO, con folio de matrícula inmobiliaria número 172-9838, ubicado en la Vereda Suaga del municipio de Ubaté ,alinderado en la forma señalada en la demanda y de propiedad de los extremos procesales, se ordenó tener como avalúo del inmueble el allegado con la demanda y fijado en la suma de NOVENTA Y SEIS MILLONES DE PESOS (\$96'000.000), y con el producto se pague a cada uno de los comuneros el valor que le corresponde de acuerdo con su derecho de cuota, se señaló fecha para la diligencia de secuestro y se ordenó que los gastos del proceso serán a cargo de los comuneros, providencia debidamente notificada, sin recibir objeción alguna -fls.100 y 101-

A folios 103 a 106 aparece copia de la escritura pública número 35 fechada 24 de enero de 1958, expedida por la Notaría Segunda de Ubaté y que tiene que ver con el predio objeto de proceso.

El 26 de marzo de 2019 por parte de éste Juzgado se practicó diligencia de secuestro sobre el predio objeto de división y como consecuencia de ésta se ordenó entregarlo a la auxiliar de la justicia para su administración. -fls.108 y 109-, quien allegó sendos contratos de venta de pastada suscritos con la

señora Erika Mayerly Chisica Herrera y como producto de éstos contratos, administración y en cumplimiento de sus funciones propias de su cargo, la secuestre, consignó a favor del proceso la suma de TRES MILLONES CIENTO SETENTA MIL PESOS (\$3'170.000).

A continuación y después de haber señalado varias fechas para la práctica de la diligencia de remate sobre el predio objeto de división, inmueble con folio de matrícula inmobiliaria número 172-9838, efectuadas las publicaciones y allegadas las documentales respectivas, ésta se llevó a cabo el 05 de mayo de 2021 donde se ordenó adjudicar el inmueble objeto de División Ad-Valorem al señor **FABIO MAURICIO BECERRA SANABRIA**, en la suma de **CIENTO DIEZ MILLONES DE PESOS (\$110'000.000)**, quien dentro del término legal alegó las consignaciones por el saldo del remate y con destino al C.S. de la J. -fs 204 a 208 y 210 a 212-,

Posteriormente y con auto de fecha 21 de mayo de 2021 y cumplidas las exigencias legales, se aprobó la diligencia de remate del predio con folio de matrícula inmobiliaria número 172-9838, denominado "EL CERESO" ubicado en la Vereda Suaga del municipio de Ubaté, Cundinamarca, alinderado así: NORTE: Con predios de Benjamín Murcia y Lorenzo Espejo hoy de Herederos de Felipe Murcia. ORIENTE: Con tierras de Felipe Murcia y de la misma asociación que se adjudica a Virginia Chísica de Murcia, hoy Herederos. SUR: Con tierras de Simplicio Yomayuzá, Jorge Pachón y Miguel Herrera. OCCIDENTE: Con predios de Lorenzo Espejo, hoy María Espejo y encierra. Linderos según escritura número 35 del 24 de enero de 1958 de la Notaría Segunda de Ubaté. **LINDEROS ACTUALES:** ORIENTE: Limita con predios de **PABLO MURCIA** y **SALVADOR MURCIA**, cerca de alambre y postes de madera al medio. **SUR:** Limita con predios de **MIGUEL ANTONIO HERRERA**, **JORGE PACHÓN** y **OTILIA YOMAYUZA**, cerca de palos de alambre liso de hilo de por medio en una parte y en la otra de cerca de alambre de púa de 2 hilos y postes de madera al medio. OCCIDENTE: Colinda con predios de **MARIO ESPEJO**, zanjón al medio en parte y en parte montaña o peña cubierta de vegetación natural al medio. NORTE: Colinda en parte con carretera que conduce a la Vereda Suagá y en parte con herederos de **MARIO ESPEJO**. Dentro del predio se encuentra construida una casa de habitación que consta de 3 habitaciones, cocina y baño. Servicios de agua veredal y energía eléctrica, inmueble que es objeto de proceso, de propiedad de las señoras **ALEXANDRA YANETH CHÍSICA GONZÁLEZ**, **NELCY TATIANA CHÍSICA RAMÍREZ**, **ÉRICA MAYERLY CHÍSICA HERRERA** y **LUISA FERNANDA CHÍSICA HERRERA**, se ordenó cancelar los gravámenes hipotecarios, la afectación a vivienda familiar, patrimonio de familia, la inscripción de la demanda, el secuestro y se ordenó a la auxiliar de la justicia la entrega del inmueble de manera inmediata al rematante, señor **FABIO MAURICIO BECERRA SANABRIA**. -fl.214-

El día 18 de junio de 2021 por secretaría se efectuó la liquidación de gastos, en cumplimiento a lo ordenado en el artículo 413 del Código General del Proceso, la que ascendió a la suma de **DOSCIENTOS VEINTITRÉS MIL**

CUATROCIENTOS PESOS (\$223.400), la que fue aprobada mediante providencia fechada 30 de junio de 2021 -fls.216 y 217-

A la postre se allega al proceso acta de entrega del inmueble que hace la secuestre, señora Gladys Santander al rematante, señor FABIO MURCIA BECERRA SANABRIA, diligencia que se llevó a cabo el 04 de agosto de 2021 -fl.221-

Allegada la escritura de protocolización -fls 226 a 229- registrado el remate, según se puede desprender del folio de matrícula inmobiliaria 172-9838 – anotación 011, -fls 230 y 231- y entregado el predio objeto de proceso al rematante junto con sus mejoras, 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 los 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 el inmueble, objeto de subasta, le fue entregado al rematante, según informe de la auxiliar de la justicia y acta de entrega arrimada al plenario.

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 \$ 223.400, la que como se dijo antelativamente se encuentra.

De la suma anterior, que constituye el 100% de gastos, el 50% a las demandantes y el 50% a las demandadas, en razón a ser cuatro los comuneros, le corresponde a cada una cancelar la suma de \$ 55.850 a cada condueña.

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

El predio objeto de remate, tal como se adujo en los antecedentes se adjudicó al señor FABIO MAURICIO BECERRA SANABRIA en la suma de CIENTO DIEZ MILLONES DE PESOS (\$110'000.000).

3.- DE LOS DINEROS OBTENIDOS DE LA VENTA DE PASTADAS:

Como se mencionó antelativamente por parte de la auxiliar de la justicia y en sus funciones propias de su cargo ésta consignó a favor del proceso la suma de **TRES MILLONES CIENTO SETENTA MIL PESOS (\$3'170.000)**.

4.- Así las cosas tenemos como Ingresos Totales para ser repartidos entre las copropietarias la siguientes:

Valor del Remate	\$ 110'000.000
Valor Venta de Pastadas.....	\$ <u>3'170.000</u>
TOTAL INGRESOS.....	\$ 113'170.000

TOTAL GASTOS COMUNES..... \$ 223.400

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

5.1. DEMANDANTES: Señoras

ALEXANDRA YANTEH CHÍSICA GONZÁLEZ	\$ 28'295.500
NELCY TATIANA CHÍSICA RAMÍREZ.	\$ 28'295.500

5.2. DEMANDAS: Señoras

ERIKA MAYERLY CHÍSICA HERRERA	\$ 28'295.500
LUISA FERNANDA CHÍSICA HERRERA	\$ 28'295.500

6. DE LA MANERA COMO SE PAGARÁN LOS DERECHOS.

Los derechos que corresponden tanto a las demandantes como a las demandas será conformes se señaló anteriormente, efectuando las deducciones correspondientes, dineros que se ordenará su entrega a los comuneros, por encontrarsen a disposición del proceso.

7.- 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 \$223.400, las que fueron realizados por las demandantes, señoras **ALEXANDRA YANTEH CHÍSICA GONZÁLEZ** y **NELCY TATIANA CHÍSICA RAMÍREZ**, es decir que sus cuotas aumentan, porque ésta suma la tienen que cubrir los comuneros de acuerdo a sus derechos, quedando como a continuación se indicará.

6.- SUMAS A REINTEGRAR POR PARTE DE LAS DEMANDADAS A LAS DEMANDANTES.

Por concepto de gastos comunes \$ 111.700

Los gastos de la División como se dijo anteriormente fueron cubiertos en su totalidad por las demandantes, señoras **ALEXANDRA YANTEH CHÍSICA GONZÁLEZ** y **NELCY TATIANA CHÍSICA RAMÍREZ** en consecuencia, las demandadas, señoras **ERIKA MAYERLY CHÍSICA HERRERA** y **LUISA FERNANDA CHÍSICA HERRERA**, debe reintegrar la suma de \$ 111.700 es decir cada una debe devolver la suma de \$55.850, es decir, que en esta suma se verán disminuidas sus cuotas.

Por lo anteriormente referido le corresponde a cada comunero las siguientes sumas de dinero:

DEMANDANTES:

	V/C	V/ G	T.
ALEXANDRA YANTEH CHÍSICA GONZÁLEZ	\$ 28'292.500	+ 55.850	= 28'348.350
NELCY TATIANA CHÍSICA RAMÍREZ	\$ 28'292.500	+ 55.850	= 28'348.350

DEMANDADAS:

ERIKA MAYERLY CHÍSICA HERRERA	\$ 28'292.500	- 55.850	=28'236.650
LUISA FERNANDA CHÍSICA HERRERA	\$ 28'292.500	- 55.850	= 28'236.650

TOTAL..... **\$ 113'170.000**

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 del rematante, señor **FABIO MURCIA BECERRA**, se encuentran satisfechos conforme a la adjudicación que se hizo, conforme a las documentales aportadas en el plenario – Acta de entrega, escritura de protocolización y la inscripción del remate en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ubaté-, sobre el predio con folio de matrícula inmobiliaria número 172-9838, ubicado en la Vereda Suaga del municipio de Ubaté, inmueble y mejoras que se encuentran relacionadas tanto en la diligencia de secuestro como en el acta de remate y en la parte considerativa de esta providencia e igualmente porque el valor por el cual se le adjudicó, equivale al justo precio ofrecido por el rematante.

TERCERO: ORDENAR la entrega de los dineros que se encuentran a consignados a favor de este proceso, por valor de \$113'170.00 de la siguiente manera.

ALEXANDRA YANTEH CHÍSICA GONZÁLEZ	\$ 28'348.350
NELCY TATIANA CHÍSICA RAMÍREZ	\$ 28'348.350
ERIKA MAYERLY CHÍSICA HERRERA	\$ 28'236.650
LUISA FERNANDA CHÍSICA HERRERA	\$ 28'236.650
TOTAL.-.....	\$ 113'170.000

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.