



**JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO
ARMENIA - QUINDIO**

Asunto: Sentencia de Distribución
Proceso: Divisorio Venta de la Cosa Común
Demandante: Ventanar S.A.S.
Demandado: Kalua Apartamentos S.A.S
Radicado: 63001-31-03-003-2019-00043-00

Septiembre dieciséis (16) de dos mil veintidós (2022)

I. OBJETO

Resolver lo atinente a dictar sentencia de distribución del producto del remate del bien común.

II. ANTECEDENTES

Ventanar S.A.S formuló, a través de apoderada judicial, demanda para proceso divisorio de venta de bien común contra de Kalua Apartamentos S.A.S.

Procuró la venta en pública subasta del bien inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria número 280-26020, cuya propiedad pertenecía, en un 83.23% a la demandante y en un 16.77% a la demandada.

La demanda fue admitida por auto del 06-03-2019, decisión notificada por aviso a la parte demandada, quien, en término hábil, contestó sin reclamación de mejoras.

Mediante providencia calendada al 20-04-2021 se decretó la venta de la cosa común con su consecuente secuestro.

Seguidamente, el pasado 26-11-2021 se llevó a cabo diligencia de remate sobre el inmueble objeto de la división por venta, en donde resultó adjudicataria la parte demandante, subasta aprobada en providencia del 25-02-2022.

Luego, se acreditó la inscripción del remate en el folio de matrícula inmobiliaria respectivo. Además, tras varios requerimientos,

finalmente la parte actora declaró haber recibido el inmueble adjudicado.

III. CONSIDERACIONES

Presupuestos procesales:

Capacidad sustantiva y de ejercicio. La tienen las partes por tratarse de personas naturales mayores en quienes se presume, de acuerdo con lo señalado en el artículo 1503 del Código Civil.

Competencia. Corresponde a esta agencia judicial por el factor objetivo, cuantía de las pretensiones, comoquiera que las mismas exceden el equivalente 150 smlmv para la época de presentación de la demanda, (Arts. 20.1° y 25 CGP) así como por el lugar de la ubicación del bien a dividir (Art. 28. 7° ib).

Demanda en forma. La que promovió la causa reúne los requisitos generales previstos en los artículos del 82 al 90 ib, así como los propios del proceso divisorio señalados en el artículo 406 ib.

Presupuestos de la pretensión:

Está legitimada Ventanar S.A.S. como condueña del bien objeto de la división y Kalúa Apartamento S.A.S., en esa misma condición.

Entre ellos no media pacto de indivisión, con lo cual, al tenor del artículo 1374 del C.C., no están obligados a permanecer en indivisión.

El artículo 411 del C.G.P sostiene que *“Registrado el remate y entregada la cosa al rematante, el juez, por fuera de audiencia, 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, teniendo en cuenta lo resuelto sobre mejoras.”*

Para este asunto se acreditó el registro del remate, así como la entrega del bien subastado por parte del secuestre a la sociedad demandante / rematante.

Comoquiera que el bien fue rematado en la suma de \$1.080.751.350, se tiene que el valor de la cuota del demandado Kalua Apartamentos S.A.S asciende a \$181.242.002. Ya consignados por la rematante.

Ahora, conforme a lo dispuesto en el artículo 413 del C.G.P los gastos de la división son de cargo de los comuneros, teniendo derecho el comunero que los ha sufragado a su reembolso.

Bajo esa línea, se tiene que Ventanar S.A.S sufragó como gastos de la división la suma de \$4.144.828 por concepto de impuesto predial, gasto respecto del cual corresponden \$3.449.740.34 a Ventanar S.A.S y \$695.087.66 a Kalua Apartamentos S.A.S.

En consecuencia, para realizar el reembolso de la cuota que Kalua Apartamentos S.A.S debe cubrir por concepto del gasto anunciado se le descontará de la cifra final a recibir como seguidamente se expondrá.

Se aprecia que al interior del asunto obran depósitos judiciales por valor de \$5.086.400¹ correspondientes al producto de la administración del bien, los cuales corresponden a los comuneros en proporción a sus cuotas.

De este modo a favor de Ventanar S.A.S debe pagarse la suma de \$4.233.410.72, más \$695.087.66 a título de reembolso de los gastos de la división por ella sufragados, lo que arroja un monto final por pagar de \$4.928.498.38.

Ahora, en favor de Kalua Apartamentos S.A.S inicialmente le correspondería la suma de \$852.989.28, menos descuento de \$695.087.66 como gasto de la división a su cargo, arroja una cifra final por pagar de \$157.901.62.

Además, se ordena pagar a favor de Kalua Apartamentos S.A.S el depósito judicial número 454010000584334 por valor de \$181.242.002 que corresponde al valor de su derecho de cuota.

En síntesis, se ordena el pago de los depósitos judiciales que obran en la causa así:

# Depósito	Valor	Pagar a
------------	-------	---------

¹ PDF 84 EXP.

454010000584334	\$181.242.002	Kalua Apartamentos S.A.S
454010000589485	\$ 1.693.200	Ventanar S.A.S
454010000589486	\$ 1.693.200	Ventanar S.A.S

Además, se ordena fraccionar el depósito judicial número 454010000583629 constituido inicialmente por \$1.700.000 para ser pagado en las siguientes proporciones:

- a) Para Ventanar S.A.S: \$1.542.098.38
- b) Para Kalua Apartamentos S.A.S: \$157.901.62

Verificado el fraccionamiento, desde ya se ordena su pago a los beneficiarios.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Armenia, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

FALLA

PRIMERO: ENTREGAR el dinero consignado por la adjudicación en favor de Kalua Apartamentos S.A.S, esto es el valor de su cuota.

SEGUNDO: DISTRIBUIR los dineros consignados para el proceso por causa de la administración del predio subastado entre los entonces comuneros conforme quedó descrito en la parte motiva de la providencia.

TERCERO: FRACCIONAR y ENTREGAR los depósitos judiciales obrantes en la causa conforme quedó dispuesto en la parte considerativa de esta sentencia.

CUARTO: REQUERIR a las partes a efectos de que alleguen certificación de la cuenta bancaria a nombre de cada beneficiario, misma que deberá indicar el tipo de cuenta y estado de vigencia, para proceder a realizar el pago por abono a cuenta.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE


IVÁN DARÍO LÓPEZ GUZMÁN
JUEZ

Estado # 144 del 19-09-2022

Firmado Por:
Ivan Dario Lopez Guzman
Juez
Juzgado De Circuito
Civil 003
Armenia - Quindío

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: **f705c26e4add7ab05f346db1a107fe63a20d12282e66a8fb35fecb8ccf59aee3**

Documento generado en 16/09/2022 10:53:07 AM

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