



170013103002-2022-00090-00
Carlos Arturo Sánchez Ortega – Jesús Danilo Sánchez Ortega y Otros

CONSTANCIA SECRETARIAL: En la fecha paso a Despacho del señor Juez el presente informándole que la parte demandada efectuó consignación según lo indicado en providencia fechada 14 de agosto de 2023 (anexo 059).

Informo que, revisado el sistema de depósitos judiciales del juzgado, obra título a favor del presente proceso, por valor de \$121.508.972⁷⁸.

En la fecha, 23 de enero de 2024, remito al señor Juez para lo pertinente.

ÁNGELA IVONNE GONZÁLEZ LONDOÑO
SECRETARIA

17001-31-03-002-2022-00090-00



REPÚBLICA DE COLOMBIA



JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO

Manizales, seis (6) de febrero del dos mil veinticuatro (2024)

Sentencia Civil 1° Instancia N° 002-2024

I. Objeto de la Decisión

Acomete el despacho a proferir la sentencia de adjudicación dentro de este proceso Divisorio promovido por el señor Carlos Arturo Sánchez Ortigón en contra de los señores Jesús Danilo Sánchez Ortigón, María Esperanza Cuervo Villa, Rosa Nelly Sánchez Ortigón, Leidy Johanna Hoyos Cuervo y Delly Mónica Hoyos Cuervo.

II. ANTECEDENTES

Por auto del 31 de mayo de 2022, se admitió la demanda Divisoria instaurada por el señor Carlos Arturo Sánchez Ortigón en contra de los señores Jesús Danilo Sánchez Ortigón, María Esperanza Cuervo Villa, Rosa Nelly Sánchez Ortigón, Leidy Johanna Hoyos Cuervo y Delly Mónica Hoyos Cuervo, y se ordenó la inscripción de la demanda sobre el folio de matrícula inmobiliaria No 100-38086¹

Notificada la demanda al extremo pasivo, (i) a los señores Jesús Danilo Sánchez Ortigón, Rosa Nelly Sánchez Ortigón, Leidy Johanna Hoyos Cuervo y María Esperanza Cuervo Villa, y Delly Mónica Hoyos Cuervo, por conducta concluyente mediante providencias del 11 de agosto de 2022 (anexo 09), 26 de enero de 2023 (anexo 43), 19 de abril de 2023 (anexo 51) y 5 de junio de 2023 (anexo 52), respectivamente; dentro del término de traslado no se opusieron a la división planteada por la parte actora, ni solicitaron el reconocimiento de mejoras, manifestando que condicionan la división al hecho del reconocimiento de los pagos que se hicieron con ocasión del impuesto predial por parte del señor Jesús Danilo Sánchez Ortigón; en suma, la pasiva no se opuso al dictamen aportando otro o deprecando la comparecencia del perito a audiencia a fin de surtir el interrogatorio respectivo.

Por consiguiente, mediante auto fechado 13 de julio de 2023 se decretó la división *ad-valorem*, y por ende la venta en pública del bien inmueble distinguido con folio de matrícula inmobiliaria No. 100-38086; en dicho proveído se ordenó el secuestro del inmueble, se fijó como avalúo del bien la suma de \$729.083.000⁰⁰, y se estableció que los gastos comunes de la división serán a cargo de los comuneros en proporción a sus derechos. (anexo 53).

Teniendo en cuenta que el apoderado judicial de los demandados allegó escrito haciendo uso del derecho de compra tanto de manera individual como colectiva por parte de sus representados, mediante proveído de data 14 de agosto de 2023, se aceptó dicha petición, ordenando a los demandados consignar la suma

¹ Anexo 037, C01PrimeraInstancia - expediente digital

correspondiente a la porción que tiene el demandante en el inmueble objeto del proceso (\$121.508.972⁷⁸), dentro del término de 10 días (anexo 59).

El extremo pasivo de la litis, mediante su apoderado judicial, allegó escrito informando sobre la consignación efectuada a favor del presente proceso, por valor de \$121.508.972⁷⁸, para ejercer el derecho de compra a favor del señor Jesús Danilo Sánchez Ortégón, solicitando, por tanto, se asigne el correspondiente porcentaje al codemandado en mención.

En providencia fechada 21 de septiembre de 2023, el despacho corrió traslado a los comuneros del pago del derecho de compra efectuado por el convocado consignante, para que efectuaran las manifestaciones a que hubiere lugar, teniendo en cuenta que la opción solamente fue ejercida por uno de los comuneros, espacio en el cual la parte demandante, solicito ser tenido como interesado en la compra, pedimento que fue denegado mediante providencia del 24 de octubre de año anterior.

III. CONSIDERACIONES

1. El artículo 411 del CGP que consagra el trámite de la división, en su inciso 6° establece 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.”*.

A su vez, el artículo 414 establece que *“dentro de los 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...”* agregando que el juez determinará el precio del derecho de cada comunero, teniendo en cuenta el avalúo del bien, y la proporción en que han de adquirirlo los interesados.

Del estudio del proceso se evidencia que, en virtud a lo ordenado en providencia emitida por el despacho, el codemandado Jesús Danilo Sánchez Ortégón consumó la consignación solicitada, para ejercer el derecho de compra del porcentaje que corresponde al demandante.

Sobre el uso del derecho ejercido por el citado comunero, el despacho corrió traslado a los demás involucrados, para que en el término de 5 días efectuaran los pronunciamientos que consideren pertinentes, lapso que feneció el 29 de septiembre de 2023, y durante el cual no se allegó manifestación alguna en relación al expreso tema puesto en conocimiento, sin embargo el 2 de octubre siguiente, la parte demandante acercó escrito de declaraciones al respecto, el cual ya fue resuelto en providencia que precede.

2. Descendiendo al tema *in concreto*, tenemos que la parte demandada solicitó ejercer el derecho de compra de la cuota que corresponde al convocante, precisando que lo hacía de manera individual, para lo cual relacionó el orden con el que se efectuaría, o de forma colectiva, en nombre de todos los comuneros demandados; y, aceptado dicho pedimento, el despacho le otorgó el término de 10 días que indica la norma, dentro del cual el señor Jesús Danilo Sánchez Ortégón efectuó el correspondiente depósito y solicitó se asigne el porcentaje sobre el cual se ejercita el derecho.



En tanto, verificada la consignación ordenada, la cual se realizó dentro del lapso legal, y dado que no existe oposición de parte de los demás involucrados, además resaltándose que el trámite otorgado cumple fielmente los lineamientos y términos procesales, procederá este despacho a adjudicar el derecho del señor Carlos Arturo Sánchez Ortigón en la suma de \$121.508.972,78 equivalente al 16.666% correspondiente a la porción que tiene aquel en el inmueble objeto de este proceso, al comprador Jesús Danilo Sánchez Ortigón.

Tenemos entonces, que la distribución de porcentajes del bien objeto de la presente demanda, quedará de la siguiente forma:

COMUNERO	PORCENTAJE
Jesús Danilo Sánchez Ortigón	24.999+16.666 = 41.665%
María Esperanza Cuervo Villa	24.999%
Rosa Nelly Sánchez Ortigón	16.666%
Leidy Johanna Hoyos Cuervo	8.333%
Delly Mónica Hoyos Cuervo	8.333%
TOTAL	100%

3. Ahora bien, en una conducta lineal², solicitan los demandados el reconocimiento de los valores que se sufragaron por el señor Jesús Danilo Sánchez Ortigón, quien allegó las facturas canceladas referentes a pago de impuesto predial unificado correspondiente a los periodos “2 2021” por valor de \$7.434.435.00 y “2022” por \$32.256.604.00, expedidos por la autoridad Municipal.

Pues bien, el artículo 413 del CGP, contempla lo referente a los gastos de la división, y si bien el legislador no es un ejemplo de claridad, en su definición y alcance, ello no implica que el Juez en su función de interpretación deje de lado la importancia de la reclamación invocada por el señor Jesús Danilo Sánchez Ortigón, en tanto que es sabido que las normas registrales (Ley 1579 de 2012) exigen para la tradición de inmuebles que los mismos se encuentren al día en impuestos ante la autoridad municipal correspondiente; convirtiéndose en un gasto que debía ser honrado por todos los comuneros en proporción al porcentaje de copropiedad.

En efecto, el canon adjetivo dispone que “*Los gastos comunes de la división material o de la venta serán de cargo de los comuneros en proporción a sus derechos, salvo que convengan otra cosa. El 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 aquel 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 ejecutar a los deudores en la forma prevista en el artículo 306. La liquidación de los gastos se hará como la de costas...*”.

De esta manera, una mirada sistemática y finalista al articulado adjetivo permite vislumbrar como el artículo 11 impone aplicar el deber de interpretar las

² Ver. Contestaciones de anexos 008, 040, 042, 049, y 050 CuadernoPrincipal

normas procesales de tal forma que se busque la efectividad de los derechos reconocidos en la ley sustancial. Y en ese camino, el artículo 2327 del Código Civil consagra que *“Cada comunero debe contribuir a las obras y reparaciones de la comunidad proporcionalmente a su cuota”*; luego deviene plausible y razonable que se reconozca al comunero que optó por comprar la cuota parte de otro, el porcentaje que ha debido cancelar en lo relacionado con los cobros por impuesto predial, en la medida en que se trata de gastos que están dirigidos a regular la comunidad que los unía.

Sumado a lo anterior, el orden procesal debe tamizarse de forma integral, de tal manera que permita pervivir al derecho sustancial; no otro sentido tendría el artículo 2 del CGP al contemplar la tutela judicial efectiva; y es por esto, que, si se analiza la situación de una forma serena, se podrá vislumbrar como si bien no hubo remate del bien para dar dividir los dineros a los comuneros en sus porcentajes respectivos aplicando el artículo 411 del CGP, el mismo sí remite a las reglas del remate, para lo cual, el artículo 455 estipula unos lineamientos para reconocer los gastos de impuestos y otros emolumentos; por consiguiente, es que este judicial considera razonable que se proceda con el reconocimiento de la parte respectiva al señor Jesús Danilo Sánchez Ortigón, y en lo que respecta al comunero Carlos Arturo.

Al tocar esta temática en un asunto con similitud fáctica estrecha una de las Salas Civiles Familia del H. Tribunal Superior de Manizales expuso que *“El Código General del Proceso regula en los artículos 406 a 418 el proceso divisorio al que puede acudir en ejercicio de su libertad individual y autonomía negocial el condueño que no desee permanecer en comunidad³. Dicho trámite puede finiquitar con la división material de la cosa, si es susceptible de fragmentarse sin afectar los derechos de los comuneros, o con su venta para que el producto se distribuya entre ellos en proporción a su derecho. Como esas diligencias pueden generar unos gastos comunes, el artículo 413 ídem instruye que todos los copropietarios deben asumirlos a prorrata de su participación, a menos que pacten otra cosa; en ese orden, el comunero que hiciere gastos que correspondan a otro, si hubiere remanente, tiene derecho a reclamar el reembolso o que su valor se impute al precio si es que el bien le fue adjudicado en la licitación, o al de la compra en caso de haber ejercido el derecho de adquisición⁴; y si la división es material, dicho comunero está habilitado para compensar tales sumas con lo que deba pagar por mejoras, si fuere el caso, o ejecutar a los deudores en la forma que dispone el artículo 306 ídem. El aludido precepto no contempla la noción de ‘gastos de la división’, debiéndose entender por tales, todas las erogaciones necesarias para surtir el proceso de segmentación, que serán de cargo de los comuneros en correlación a la cuota de dominio que ostenten sobre el bien. En tal sentido, el impuesto predial correspondiente a las vigencias de los años 2020, 2021 y fracción de 2022, durante las cuales las señoras Zulma Castaño de Suárez y Omayra Castaño Quintero figuraban como copropietarias del inmueble con matrícula inmobiliaria 100-33995, tiene la naturaleza de gasto de la división, en tanto que su pago es necesario para la protocolización de la adjudicación del derecho a la compradora”³.*

Por lo discurrido, no queda manto de duda que el pago del impuesto predial del bien inmueble ostentado en comunidad debe ser sufragado por los condóminos en proporción a su porcentaje de copropiedad; y en este caso, la parte que corresponde al señor Carlos Arturo deberá ser reconocida al señor Jesús Danilo. Así pues, inicialmente, efectuada la respectiva operación aritmética, se tiene que

³ Sentencia del 10 de abril de 2023. M.P. Sofy Soraya Mosquera Motoa



de acuerdo a los porcentajes que corresponden a cada comunero sobre el bien objeto de la demanda, los gastos cancelados por concepto de Impuesto predial relacionados, por parte del señor Jesús Danilo Ortigón Sánchez, quedan de la siguiente manera:

	COMUNERO	PORCENTAJE	VALOR QUE CORRESPONDE A CADA COMUNERO -IMPUESTO PREDIAL-
VALOR CANCELADO POR CONCEPTO DE IMPUESTO PREDIAL PERIODOS 2-2021 y 2022 : \$ 39.691.039,00	LEIDY JOHANA HOYOS CUERVO	8,3333333%	\$ 3.307.586,58
	DELLY MONICA HOYOS CUERVO	8,3333333%	\$ 3.307.586,58
	ROSA NELY SÁNCHEZ ORTEGÓN	16,666667%	\$ 6.615.173,30
	MARIA ESPERANZA CUERVO VILLA	24,999999%	\$ 9.922.759,35
	JESÚS DANILO SANCHEZ ORTEGON	24,999999%	\$ 9.922.759,35
	CARLOS ARTURO SÁNCHEZ ORTEGÓN	16,666667%	\$ 6.615.173,30
	TOTAL	99,999999%	\$ 39.691.038,47

4. Debe decirse que el señor Jesús Danilo Sánchez Ortigón fue quien ejerció la opción de compra sobre los derechos que corresponden al señor Carlos Arturo Sánchez Ortigón, por tanto, corresponde a este despacho dar aplicación a la norma procesal, en el sentido de restar de la suma que consignó aquel como opción de compra, el valor que, a prorrata, le pertenece a este último de lo pagado por impuesto predial; reembolsando así al comunero que sufragó el impuesto, el valor que concierne al demandante como persona que vendió sus derechos.

Por lo anterior, se ordenará que de la suma de \$121.508.972⁷⁸ se reembolse al señor Jesús Danilo Sánchez Ortigón el valor de \$6.615.173³⁰, como equivalente al porcentaje que le corresponde asumir al señor Carlos Arturo, sobre el impuesto predial del bien objeto de la demanda de los periodos 2 2021 y 2022; así las cosas, se ordenará que por secretaría se efectúe el fraccionamiento del depósito judicial según lo indicado en precedencia, y se cancele al comunero adjudicatario del derecho del demandante, el valor arriba indicado, según lo que se discrimina:

Valor pagado por impuesto predial:	
2 2021	\$ 7.434.435.00
2022	\$32.256.604.00
TOTAL:	\$39.691.039⁰⁰

Porcentaje que corresponde reembolsar por parte del señor Carlos Arturo Sánchez Ortigón:
16,666667% **\$ 6.615.173³⁰**
Valor consignado como opción de compra
\$121.508.972⁷⁸



Fraccionamiento título judicial
\$114.893.799⁴⁸
\$ 6.615.173³⁰

5. Se ordenará que, una vez fraccionado el título judicial, se entregue al señor Jesús Danilo Sánchez Ortigón la suma de \$6.612.173³⁰, y el restante (114.893.799⁴⁸) deberá ser trasladado al Juzgado Décimo Civil Municipal de Manizales aplicando sistemáticamente las normas relacionadas con embargo de remanentes, y teniendo en cuenta que, según se anotó en providencia del 13 de julio de 2023, en la anotación 39 del folio de matrícula inmobiliaria N° 100-38086 obra la inscripción de una medida de embargo de cuota parte del demandante. En este sentido, se solicitará al Juzgado Décimo Civil Municipal de Manizales el levantamiento de la medida cautelar que afecta el inmueble en relación con la cuota parte del aquí demandante, a fin de que se proceda con el registro de la adjudicación y seguidamente se puedan remitir los dineros correspondientes.

6. No habrá condena en costas por cuanto las mismas no se causaron ni fueron comprobadas en el decurso procesal (numeral 8, artículo 365 C.G.P.).

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Manizales, Caldas, administrando justicia en nombre de la República de Colombia,

FALLA

PRIMERO.- ADJUDICAR al señor Jesús Danilo Sánchez Ortigón el derecho que sobre el bien inmueble identificado con matrícula inmobiliaria N° 100-38086 posee el señor Carlos Arturo Sánchez Ortigón equivalente al 16.666%; por consiguiente, la distribución de porcentajes del bien objeto de la presente demanda, quedará de la siguiente forma:

COMUNERO	PORCENTAJE
Jesús Danilo Sánchez Ortigón	24.999+16.666 = 41.665%
María Esperanza Cuervo Villa	24.999%
Rosa Nelly Sánchez Ortigón	16.666%
Leidy Johanna Hoyos Cuervo	8.333%
Delly Mónica Hoyos Cuervo	8.333%
TOTAL	100%

SEGUNDO.- ESTABLECER como gastos comunes a cargo de los comuneros, el valor de \$39.691.039.00 cancelado por concepto de impuesto predial del bien objeto de la demanda; por tanto, la distribución del valor aludido quedará de la siguiente manera, según cálculo aritmético efectuado a prorrata de sus porcentajes:

COMUNERO	PORCENTAJE	VALOR QUE CORRESPONDE A CADA COMUNERO -IMPUESTO PREDIAL-
LEIDY JOHANA HOYOS CUERVO	8,3333333%	\$ 3.307.586,58



DELLY MONICA HOYOS CUERVO	8,3333333%	\$ 3.307.586,58
ROSA NELY SÁNCHEZ ORTEGÓN	16,666667%	\$ 6.615.173,30
MARIA ESPERANZA CUERVO VILLA	24,999999%	\$ 9.922.759,35
JESÚS DANILO SANCHEZ ORTEGON	24,999999%	\$ 9.922.759,35
CARLOS ARTURO SÁNCHEZ ORTEGÓN	16,666667%	\$ 6.615.173,30
TOTAL	99,999999%	\$ 39.691.038,47

TERCERO.- ORDENAR que de la suma de \$121.508.972⁷⁸ obrante en el sistema de depósitos judicial del despacho, se reembolse al señor Jesús Danilo Sánchez Ortegón el valor de \$6.615.173³⁰, como equivalente al porcentaje que le corresponde asumir al señor Carlos Arturo Sánchez Ortegón, sobre el impuesto predial del bien objeto de la demanda de los periodos 2 2021 y 2022, para lo cual se ordena el fraccionamiento del título respectivo.

Una vez efectuado el fraccionamiento ordenado, **ENTRÉGUESE** al señor Jesús Danilo Sánchez Ortegón la suma de \$6.615.173³⁰, y el restante (\$114.893.799⁴⁸) deberá ser trasladado a favor del proceso radicado 170014003-010-2019-00568-00, promovido por María Esperanza Cuervo Villa y Jesús Danilo Sánchez Ortegón contra el aquí demandante, ante el Juzgado Décimo Civil Municipal de Manizales, teniendo en cuenta lo indicado en la motiva, y según lo descrito en la anotación 39 del folio de matrícula inmobiliaria N° 100-38086. Por la secretaria se oficiará al Juzgado Décimo Civil Municipal de Manizales, solicitando el levantamiento de la medida cautelar que afecta el inmueble en relación con la cuota parte del aquí demandante, a fin de que se proceda con el registro de la adjudicación y seguidamente se puedan remitir los dineros correspondientes.

CUARTO.- Sin condena en costas, por lo expuesto en la motiva.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

JORGE HERNÁN PULIDO CARDONA
JUEZ

JSS

Firmado Por:
Jorge Hernan Pulido Cardona
Juez
Juzgado De Circuito
Civil 002

Manizales - Caldas

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: **adae56674aed8b9911cea6e11aa69a6439350da7c2019589adf3de12ff100ee2**

Documento generado en 06/02/2024 04:15:42 PM

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