

República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público



Juzgado Primero Civil Municipal
Palmira Valle

SENTENCIA No. 007

Palmira, Cuatro (4) de febrero de dos mil veintiuno (2021)

I.- OBJETO DEL PRONUNCIAMIENTO

Agotados los trámites propios de estos asuntos y una vez registrado el remate y precluido el termino para entrega de dineros al rematante; procede el despacho dentro del presente proceso *Divisorio de Venta del Bien Común*, impetrado por el señor HERMIDES CHAVARRO MORALES en representación de la señora CLAUDIA LORENA HERNANDEZ RAMIREZ de acuerdo al poder general otorgado, y quien actúa mediante apoderado judicial; en contra del señor PABLO EMILIO CARDONA SOTO. Con el fin de dictar la sentencia que en derecho corresponda. Al no observar causal de nulidad que impida proceder de tal forma.

II. ANTECEDENTES

1. **Pretensiones:** Pretende la parte actora **(i)** Que previo al trámite previsto para la venta de un bien común, se sirva, a decretar la venta en pública subasta de los siguientes bienes inmuebles, el primero identificado como un lote de terrero, determinado con el número 19 de la T manzana 37 de la urbanización SANTA BARBARA VI ETAPA, hoy BARRIO EL PRADO, de la ciudad de Palmira, con cabida de 141,75 m2 y cuyos linderos generales son: **NORTE:** Con el lote No. 25 de la manzana 37, en extensión de 7.00 metros, **SUR:** Con la calle 40 A en extensión de 7.00 metros, **ORIENTE:** Con el lote No. 18 de la manzana 37 en extensión de 20,25 metros, **OCIDENTE:** Con los lotes 20, 21 y parte del 22 en extensión de 20,25 metros. Junto con la casa para habitación en el existente, que consta de antejardín, sala, comedor, cocina, oficios, baños, tres (3) alcobas, jardín interior, patio de ropas, ropas, la vivienda se encuentra ubicada en

la calle 40 A No. 42 – 116 de la nomenclatura urbana de la ciudad de Palmira – inscrita bajo el folio de matrícula inmobiliaria 378-33585 de la oficina de registro de instrumentos públicos.

ii) El segundo, un (1) apartamento con área privada de 45.515 metros ubicado en la ciudad de Palmira, en la calle 34 No. 42 A – 10 Apto 223 segundo piso Manzana H Lote No. 23 y alindado así: Una casa bifamiliar construida sobre el Lote No. 23 de la manzana H, el área de construcción de la vivienda es de 45.515 metros cuadrados, con una altura libre de 2.25 metros y le corresponde un porcentaje de copropiedad de 23.76% sobre las áreas comunes de la edificación, según el reglamento de propiedad separada u horizontal que se refiere la ley 182 de 1984 y Decreto reglamentario 1335 de 1959 el cual fue protocolizado por la escritura pública No. 1696 del 10 de septiembre de 1985, de la Notaria Tercera del círculo de Palmira. Los linderos especiales del inmueble objeto de esta compraventa son los siguientes: Partiendo del punto 1 al sur en 1.60 metros al punto 5 con vacío común sobre acceso 23 del primer piso. – del punto 5 al occidente en 2.92 metros al punto 6 vacío común frente a la calle 34. - de punto 6 al norte en 10.50 metros al punto 29 con apartamento 222 del punto 29 al oriente en 5.87 metros al punto 38 con vacío común sobre patios 45 y 46.- del punto 38 al sur en 2.60 metros al punto 39 con apartamento 224. –del punto 39 al occidente en 2.50 metros al punto 43, al sur en 2.60 metros al punto 44, al oriente en 2.50 metros al punto 47 con vacío común sobre estadero del primer piso.- del punto 47 al sur en 2.50 metros al punto 48 con apartamento 224.- del punto 48 al occidente en 2.95 metros al punto 52 con acceso 23 común frente a la calle 34.- del punto 52 al sur 0.90 metros al punto inicial 1 con zona de acceso 23 común.- NADIR: 2.35 metros con losa común que lo separa del primer piso: - CENIT: 4.60 metros con la cubierta común. Los linderos del lote No. 23 que mide 6.00 metros de frente por 12.50 metros de fondo son los siguientes: **NORTE:** Con el lote No. 11 la manzana H; **SUR:** con la calle 34; **ORIENTE:** con el lote No. 24 de la manzana H y **OCIDENTE:** Con el lote No. 22 de la manzana H, lote distinguido con el No. 23 de la manzana H ubicado en la Calle 34 No. 42 A – 10 de Palmira, distinguido con matrícula inmobiliaria No. 378-43912 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Palmira.

(ii) Que se condene en costas a la pasiva.

2. Hechos. Como causa de las peticiones anteriores, relata el apoderado de la parte demandante:

2.1. Que la señora CLAUDIA LORENA HERNANDEZ RAMIREZ adquirió el 50% de los siguientes bienes inmuebles: i) Un lote de terreno No. 19 de la T Manzana 37 de la Urbanización SANTA BARBARA VI ETAPA hoy barrio el prado, ubicado en la Calle 40 A No. 41 – 116 de la ciudad de Palmira, el cual se identifica con la matrícula inmobiliaria No. 378-33585 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Palmira y ii) Un apartamento ubicado en la calle 34 No. 42 A – 10 apto 223 segundo piso, identificado con la matrícula inmobiliaria No. 378-43912 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Palmira.

2.2. Que la señora CLAUDIA LORENA HERNANDEZ RAMIREZ a través del señor HERMIDES CHAVARRO MORALES necesita vender su porcentaje del cincuenta (50%) o comprar el del otro condueño pero no ha sido posible llegar a un arreglo o convenio alguno, siendo renuente el copropietario señor PABLO EMILIO CARDONA SOTO.

2.3. Que a la fecha la vivienda ubicada en la Calle 40 A No. 41 – 116 de la Ciudad de Palmira se encuentra arrendada, percibiendo ese usufructo solamente el señor PABLO EMILIO CARDONA SOTO.

III ACTUACION PROCESAL

1º. Una vez presentada la demanda y radicada la misma, fue admitida la demanda mediante auto interlocutorio No. 1316 de fecha treinta y uno (31) de Julio de dos mil catorce (2014), ordenando además en dicha providencia, la notificación personal de la parte demandada, la inscripción de la demanda en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria y enunciando el termino de traslado una vez se notificara la pasiva, el cual es de diez (10) días. Observándose que la inscripción de la demanda se realizó en debida forma en el folio de matrícula inmobiliaria del inmueble.

2º. La pasiva fue notificada de forma personal, el día quince (15) de septiembre de dos mil quince (2015), procediendo a contestar la presente demanda a través de apoderado judicial, en donde se opone a las pretensiones, y

solicita el reconocimiento de mejoras sin haber presentado oposición ni excepciones.

2.1. Como consecuencia de lo anterior, el despacho de origen profiere auto No. 1458 de fecha veinte (20) de Noviembre de dos mil quince (2015), en donde **i)** DECRETA LA VENTA de los bienes inmuebles objeto del presente proceso situados en el Municipio de Palmira, registrados en los folios de matrícula inmobiliaria No. 378-43912 y 378-33585 cuyos linderos y demás características se encuentran determinadas respectivamente, en la Escritura Publica No. 2.325 de fecha 12 de diciembre de 2006 de la Notaria Segunda del Circulo de Palmira y en la Escritura Publica No. 3.295 de fecha 28 de octubre de 2003 de la Notaria Tercera del Circulo de Palmira, debidamente registradas en la Oficina de Registro de Instrumentos públicos de Palmira; **ii)** ORDENA el avalúo de los bienes comunes, designado una perito evaluador; **iii)** frente a los gastos que implique la venta serán compartidos por los comuneros y **iv)** la solicitud de reconocimiento y pago de mejoras se tramitara por medio de incidente.

2.2. De la solicitud de reconocimiento y pago de mejoras, se corrió traslado, el cual una vez agotado el termino concedido, mediante auto interlocutorio No. 0107 de fecha diez (10) de febrero de dos mil dieciséis (2016) se RECONOCIO las mejoras realizadas por el señor PABLO EMILIO CARDONA SOTO a los inmuebles identificados con matricula inmobiliaria No. 378-43912 y 378-33585 de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Palmira, por valor de **CINCO MILLONES SETECIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL SETECIENTOS NOVENTA Y UN PESOS (\$5.757.791)** en el periodo comprendido entre el 4 de julio de 2013 y el 30 de septiembre de 2015.

Por lo tanto, a la señora CLAUDIA LORENA HERRERA RAMIREZ deberá descontársele el equivalente al 50% del valor de las mejoras reconocidas, es decir la suma de **DOS MILLONES OCHOCIENTOS SETENTA Y OCHO MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y CINCO PESOS mcte (\$2.878.895)** del valor que le corresponda por concepto de venta de los bienes objeto del proceso, para ser pagado al señor PABLO EMILIO CARDONA SOTO.

3º. Seguidamente, se profirió providencia por parte del Juzgado, en donde se comisionó a la Inspección de policía Urbana de la ciudad, con la finalidad de llevar a cabo la diligencia de secuestro de los bienes inmuebles

ubicados en la Calle 40 A No. 41 – 116 Lote No. 19 Manzana 37 identificado con matrícula inmobiliaria No. 378-33585 y el de la Calle 34 No. 42 A – 10 Apartamento 223 segundo piso Manzana H Lote No. 23 identificado con matrícula inmobiliaria No. 378-43912 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Palmira. Los cuales fueron debidamente diligenciados, por lo que mediante auto de sustanciación No. 414 de fecha catorce (14) de marzo de dos mil diecinueve (2019) se fijó fecha y hora para realizar la diligencia de remate de los bienes inmuebles.

3.2. Cumplidos a cabalidad con los requisitos del remate, el juzgado mediante diligencia llevada a cabo el día veintitrés (23) de abril de dos mil catorce (2014), adjudicó el inmueble distinguido con la matrícula inmobiliaria No. 378 - 33585 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Palmira, a la señora FLOR DE MARIA CHAUX MONTOYA, por la suma de OCHENTA Y TRES MILLONES TRESCIENTOS DIEZ MIL PESOS Mcte (\$83.310.000.00), suma que deberá ser distribuida entre los conductores en la presente diligencia.

3.3. La diligencia de remate fue aprobada posteriormente mediante auto interlocutorio No. 495 de fecha treinta (30) de Abril de dos mil diecinueve (2019), en donde se estipuló además: **a)** La cancelación de la inscripción de la demanda, **b)** La expedición de copias auténticas de la diligencia, para fines protocolarios y **c)** La entrega por parte del secuestre del bien al rematante a quien le fue adjudicado.

Así mismo, cabe destacar que el bien inmueble le fue entregado a satisfacción a la rematante, ordenándose además a través de dicha providencia, la entrega por valor de **\$2.241.837.00 Mcte** a la señora FLOR DE MARIA CHAUX MONTOYA por concepto de pago de impuestos y servicios públicos, por lo que se encuentra pendiente realizar la respectiva distribución del dinero restante entre los comuneros, teniendo en cuenta que la señora CLAUDIA LORENA HERNANDEZ RAMIREZ tiene derecho al 50% de dicho bien objeto de la Litis, al igual que el demandado, señor PABLO EMILIO CARDONA SOTO quien posee también un derecho del 50% respecto del inmueble.

4°. De igual manera y como quiera, que se trata de dos bienes inmuebles, mediante auto de sustanciación No. 829 de fecha 21 de junio de 2019 se fijó de fecha de remate la cual fue llevada a cabo el día veinticinco (25)

de Julio de dos mil diecinueve (2019) adjudicándose el inmueble distinguido con la matrícula inmobiliaria No. 378 – 43912 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Palmira, al señor JOSE ARLEY ALZATE GOMEZ, por la suma de TREINTA Y SEIS MILLONES SEISCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS Mcte (\$36.650.000.00), suma que deberá ser distribuida entre los condueños en la presente diligencia.

4.1. Diligencia de remate que fue aprobada posteriormente mediante auto interlocutorio No. 879 de fecha primero (1) de agosto de dos mil diecinueve (2019), en donde se estipuló además: **a)** La cancelación de la inscripción de la demanda, **b)** La expedición de copias auténticas de la diligencia, para fines protocolarios, **c)** La entrega por parte del secuestre del bien al rematante a quien le fue adjudicado y **d)** la entrega por valor de **\$1.481.343.00 Mcte** al señor JOSE ARLEY ALZATE GOMEZ por concepto de pago de impuestos y servicios públicos; encontrándose pendiente de realizar la respectiva distribución del dinero entre los comuneros, teniendo en cuenta que la parte demandante es propietaria del 50% de los derechos del bien inmueble objeto del proceso, y que el otro 50% le corresponde al demandado PABLO EMILIO CARDONA SOTO; siendo pertinente además en la presente providencia realizar el reconocimiento de los gastos del proceso a la parte demandante, conforme lo reseñado en el artículo 413 del Código General del Proceso.

5°. Con posterioridad a ello, a través del auto interlocutorio No. 1018 de fecha 13 de septiembre de 2019 se requirió al secuestre ORLANDO VERGARA en razón a que presento 4 informes, sin que haya precisado con claridad en cuanto a la gestión encomendada, teniendo en cuenta que se trata de dos bienes inmuebles, de los cuales en uno de ellos se indicó en la diligencia de secuestro que se encontraba alquilado, el cual se identifica con el folio de matrícula No. 378-33585; por ende previo a dictar la sentencia de distribución de conformidad con el artículo 411 del CGP inciso 6° se le requirió a efectos de que explicara por qué razón si el inmueble en cuestión le fue entregado el 12 de enero de 2017 cuando se realizó la diligencia de secuestro, data esta desde la cual debió asumir su administración; no se hizo cargo de los cánones de arrendamiento que genero el mismo, los cuales debieron ser dejados a disposición del despacho, e igualmente acreditar cual fue la suma y discriminada que recibió la señora LILIANA SOTO copropietaria del inmueble que genero dichos frutos, desde que fue secuestrado el inmueble hasta que se le hizo entrega al rematante.

Ante el requerimiento, el secuestre encargado indico que el arrendatario le cancelo por adelantado a la señora LILIANA CARDONA SOTO el valor de arrendamiento hasta el mes de octubre de 2017, como se encuentra plasmado en la diligencia de secuestro, que el valor establecido como canon era de (\$200.000), que el inmueble estuvo desocupado hasta el mes de octubre de 2018 y el valor equivalente a la totalidad de los cánones de arrendamiento del tiempo que estuvo alquilado fueron destinados a reparaciones.

De igual manera, señalo que apporto el recibo de consignación por valor de (\$2.400.000) correspondiente a 12 meses, desde noviembre de 2017 (considerando que desde enero de 2017 a octubre de 2017 el canon fue recibido por adelantado por la señora LILIANA CARDONA) a octubre de 2018 (fecha en que fue desocupado) canon a (\$200.000).

6°. Ahora bien, de acuerdo a lo pretendido por el apoderado de la parte actora, mediante escrito allegado a esta dependencia el 9 de diciembre de 2019, a través del cual solicita le sean reconocidos las sumas relacionadas en su escrito como gastos, no es viable en razón a que dentro del presente proceso no se condenó en constas por no haberse presentado oposición, por lo tanto los gastos que se hayan generado en este asunto no deben ser liquidados como tal, sino como comunes entre las partes.

Teniendo en cuenta lo anterior, procede el despacho a decidir de fondo el tema referente a la distribución del producto de la venta, una vez expuestas las siguientes,

IV. CONSIDERACIONES

1°. Antes de analizar la cuestión debatida, es deber del juzgador establecer previamente si se han cumplido a cabalidad con **los presupuestos procesales** que son requisitos indispensables para la calidez formal de toda actuación y sin los cuales la relación jurídica no puede trabarse, consistentes en competencia del juez, capacidad para ser parte, capacidad para obrar procesalmente y demanda en forma, como lo tiene establecido en forma reiterada la H. Corte Suprema de Justicia: “ *Denomínese presupuestos procesales los requisitos que inexcusablemente han de concurrir en todo proceso para la*

constitución válida de la relación jurídica procesal, y cuya falta determina, según la índole del presupuesto, la nulidad del juicio o la inhibición del juzgador para desatar en el fondo la cuestión litigiosa. Son ellos: jurisdicción y competencia, capacidad para ser parte, capacidad para comparecer en el proceso y la demanda en forma. La falta de jurisdicción o de competencia, o de capacidad procesal, produce nulidad de lo actuado en los términos de los art. 448 y ss del C. judicial; la ausencia del presupuesto capacidad para ser parte, o la del demanda en forma, induce al pronunciamiento de un fallo inhibitorio con consecuencias de cosa juzgada formal únicamente” (Sentencia del 21 de enero de 1971, t. CXXXVIII, página 36).

1.1. En este evento, se manifiestan claramente: hay **juez competente** objetiva y subjetivamente para conocer de la presente acción Divisoria de Venta del bien común por cuanto le está atribuida por el artículo 28 del CCG, norma aplicable al momento de interponer la respectiva acción; **La capacidad para ser parte**, la tienen los contrincantes por el hecho mismo de su existencia como personas naturales que los habilita por sí mismos para adquirir derechos y contraer obligaciones. **La capacidad procesal** es notoria toda vez que al no adolecer de impedimentos ni poder litigar en causa propia actúan representados por abogado en ejercicio. Observándose además que tanto la parte demandada como la parte demandante aparecen como condueños de los bienes objeto del proceso identificados con la matrícula inmobiliarias No. 378-33585 y 378-43912 ambos de la oficina de registro de instrumentos públicos de Palmira. **La demanda** cumplió con el lleno de los requisitos necesarios de aptitud (Art. 82 y ss del Código General del Proceso). Normatividad aplicable a la fecha.

1.2. De igual manera, corresponde al juez de instancia el estudio de la **legitimación en la causa tanto activa como pasiva** en los asuntos a resolver, siendo otra de las condiciones que debe revisar no sólo decidiendo quiénes están legitimados en el litigio que comparecen sino también quiénes deben o pueden intervenir como actores o contraparte en un proceso en el que no figuren. Existe legitimación en la causa en demandante, cuando ostentan la calidad de titular del derecho subjetivo que invoca; y, hay legitimación en la causa en el demandado, por la calidad de obligado a ejecutar la prestación recíproca.

Referente a esta figura jurídica ha dicho Nuestro Máximo Organismo colegiado Jurisdiccional: “*Como se sabe, la legitimación en la causa*

respecto del demandante, está dado por ser la persona que de conformidad con la ley sustancial está facultada para pedir por sentencia de fondo o mérito resuelva si existe o no el derecho o relación jurídica sustancial pretendida en la demanda; y respecto del demandado; y respecto del demandado, en ser la persona que conforme a la ley sustantiva es la llamada a discutir u oponerse a dicha pretensión. La legitimación en la causa –ha dicho la Corte-, es en el demandante la calidad de titular de derecho subjetivo que invoca y en el demandado la calidad de obligado a ejecutar la obligación correlativa” (Cas., Julio 24 de 1973).

1.3. En el *sub Lite*, se encuentra acreditada la legitimación tanto del extremo demandante, como del demandado, según escrituras públicas aportadas como prueba al proceso y los certificados de tradición adosados a la demanda, respecto de los bienes inmuebles materia del mismo.

2º. **La comunidad** se encuentra desarrollada por nuestro ordenamiento civil como un **cuasicontrato**. La comunidad es el derecho que tienen dos o más personas sobre una cosa universal o singular. Como quiera que en esta materia el mencionado ordenamiento, al igual que el de muchos otros países, se inspira en los principios que en torno al punto se establecieron por el derecho romano, es característico de la comunidad el que el fraccionamiento de la titularidad se traduzca en la formación de cuotas para los distintos sujetos en quienes el derecho se haya tenido que radicar.

La cuota de cada uno de los sujetos se representa por medio de un número quebrado que, al sumarse con los restantes, viene a conformar la correspondiente unidad aritmética.

2.1. En consecuencia, aun cuando un sector de la doctrina y algunas legislaciones foráneas le asignan al vocablo “comunidad” una significación mucho más amplia, en el Código Civil Colombiano el término comunidad se emplea para significar el fenómeno resultante del fraccionamiento de la titularidad del derecho de propiedad (o de otro derecho real) que estaba en cabeza de una sola persona, entre dos o más sujetos. Ese fraccionamiento del derecho da lugar, en ocasiones, a una comunidad singular, y en otras a una de carácter universal, según que el objeto sobre el cual recaiga el derecho seccionado sea singular o, por el contrario, verse sobre una universalidad.

Así las cosas, tenemos que la comunidad es un cuasicontrato, donde un solo derecho pertenece a varias personas (comunidad singular) o donde un conjunto de derechos pertenece a una o varias personas (comunidad universal). Siendo este el contexto que emerge del contenido del artículo 2322 del Código Civil.

2.2. Es igualmente importante distinguir entre la comunidad en un acervo de bienes y la comunidad en una cosa determinada. Respecto de la primera, ninguno de los partícipes tiene cuotas de dominio definidas en cada uno de los bienes que constituyen el acervo común, de modo que al hacerse la partición bien pueden vincularse los derechos de los comuneros en distintos bienes; en tanto que en lo que toca en la segunda comunidad, la cuota de dominio está radicada en cosa determinada, y puede procederse a la división material o a la venta, según el caso.

3º- Es así como al concordar la norma sustancial con la procesal, se encuentra que el artículo 406 del Código General del Proceso, enmarca que *“Todo comunero puede pedir la división material de la cosa común, o su venta para que se distribuya el producto...”*. Reseñándose en el artículo 410 *ibídem*, el trámite a seguir, cuando se solicite la división y el artículo 411 *ejúsdem*, cuando se solicita la venta de la cosa común. Por lo que por regla general *“...Decretada la venta de la cosa común y en firme el avalúo se procederá al remate en la forma prescrita en el proceso ejecutivo...”*. A su vez el inciso sexto (6) de dicho artículo señala 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 de la comunidad, o en la que aquellos siendo capaces señalen, y ordenará entregarles lo que les corresponda, teniendo en cuenta lo resuelto sobre mejoras...”*.

3.1. El artículo 2336 del Código Civil, faculta a alguno o algunos de los comuneros para que solicite la venta de la cosa común, permitiendo por su parte que los otros comuneros puedan comprar los derechos de los solicitantes, pagándoles **la cuota** que les corresponda, según el avalúo de la cosa. Es decir, se reglamenta por el ordenamiento sustancial, el derecho de compra. Mismo derecho que se encuentra reglamentado a nivel procesal en el artículo 414 del Código General del Proceso, en donde se delimita las actuaciones del juez dependiendo de las posibles situaciones fácticas - procesales.

Instituyendo dicho articulado, que el Juez determinara por auto, el precio del derecho del demandante y la proporción en que han de comprarlo los demandados que hubieren ofrecido hacerlo. Por lo que una vez efectuada la consignación por parte del comunero postor, *se deberá dictar sentencia en la que se adjudicara el derecho a los compradores*. No obstante, si ninguno de los comuneros realiza postura, se deberá proceder como en el presente caso, a la publicación del aviso de remate, a la práctica de la diligencia y a su subsiguiente adjudicación a un tercero, en caso que este cumpla a cabalidad con lo normado para el proceso ejecutivo.

4º. Descendiendo al caso concreto, observa el despacho que se reúnen cada uno de los requisitos previos a dictar la respectiva sentencia de distribución del producto de la venta; pues tal como ya se dijo, se cumplen a cabalidad con los presupuestos procesales. Ahora, una vez decretada la venta de los bienes inmuebles objeto de la Litis, mediante auto interlocutorio No. 1458 de fecha veinte (20) de Noviembre de dos mil quince (2015), el que por cierto no fue objeto de recurso alguno, y en firme el avalúo presentado por la perito designada al no haber sido objetado, el despacho realizó la respectiva diligencia de remate, adjudicando los bienes inmuebles: a la señora FLOR DE MARIA CHAUX MONTROYA, por la suma de **\$83.310.000 Mcte**, valor al que se le debe restar el pago realizado por concepto de impuestos y demás, por la suma de **\$2.241.837 Mcte**, y al señor JOSE ARLEY ALZATE GOMEZ por la suma de **\$36.650.000 Mcte**, valor al que se le debe restar el pago realizado por concepto de impuestos y demás, por la suma de **\$1.481.343 Mcte**, lo que conlleva a que el valor final del producto de la venta y el cual debe ser distribuido entre las partes, es de **\$118.724.577,08.oo Mcte**. Valor que de conformidad con lo normado en el Código General del Proceso, entra a ser distribuido entre los condueños en proporción a los derechos de cada uno en la comunidad.

No obstante a lo anterior, en el presente caso deben ser reconocidos el valor que por mejoras se asignó al demandado y el de los gastos de la división o en este caso de la venta, los cuales fueron sufragados por la parte demandante y que según los documentos que obran en el expediente y que acreditan pagos realizados en pro de la venta, deben distribuirse a favor del extremo demandante, pues así lo reseña el artículo 413 del Código General del Proceso, que a la letra dice:

“ARTÍCULO 413. GASTOS DE LA DIVISION. 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 aquél 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 pedir que se libre ejecución contra los deudores en la forma prevista en el artículo 306.

La liquidación de los gastos se hará como la de costas”.

En ese orden de ideas, se torna diáfano que los gastos que se deben reembolsar son los que tengan una relación directa con el trámite de la división o de la venta, es decir, en los que incurrió el comunero para el perfeccionamiento de esta y que estén debidamente acreditados en el expediente, tales como gastos de peritaje, publicaciones para remate y los demás que tengan intrínseca relación con la venta aquí ordenada, sin que sea procedente entonces acceder a solicitudes diferentes.

5°. Bajo esos parámetros, tenemos que si bien el dinero a distribuir equivale a la suma de **\$118.724.577,08 Mcte**, se reconocieron mejoras a favor del demandado por valor de **\$5.757.791 Mcte** y se deberán reconocer gastos de la división a favor de la demandante, una vez se liquiden; por lo que estos valores deberán adicionarse a su respectiva cuota parte, que será el resultado de la división del producto restante de la venta, lo que tendría como resultado el valor de **\$59.362.288,54.00 Mcte** más el valor de los gastos, a favor de la demandante, y sobre ese valor se debe descontar las mejoras reconocidas al demandado (**\$2.878.895**) y la suma de **\$59.362.288,54 Mcte** más las mejoras reconocidas, a favor del demandado, y a esa totalidad se le debe descontar el valor de (\$450.000) como honorarios de la perito.

6°.- Ahora bien, como quiera que la diligencia de remate se encuentra debidamente registrada, se procederá conforme lo establece la norma procesal, dictando la respectiva sentencia, en la que se realice la distribución del producto de la venta entre los comuneros, de conformidad a las cuotas partes correspondientes de cada uno de ellos, sin perder de vista el reconocimiento de los gastos de la división, los cuales se liquidaran en la presente providencia y se adicionaran a la cuota de cada una de las partes a las que les corresponda.

V.- DECISIÓN.

En mérito de lo anteriormente expuesto el **JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE PALMIRA** administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley:

RESUELVE

PRIMERO: DISTRIBUIR el producto de la venta entre los comuneros, señores **CLAUDIA LORENA HERNANDEZ RAMIREZ** y **PABLO EMILIO CARDONA SOTO**; de conformidad con lo normado en el inciso sexto (6º) del artículo 411 del Código General del Proceso; de conformidad con lo expuesto en la parte considerativa de la presente providencia.

SEGUNDO: en consecuencia de lo anterior, **ENTRÉGUESE** a los comuneros las siguientes sumas de dinero: **(i)** Para la demandante, señora **CLAUDIA LORENA HERNANDEZ RAMIREZ**, cuya cuota es equivalente al 50%, la suma de CINCUENTA Y SEIS MILLONES CUATROCIENTOS OCHENTA Y TRES MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y TRES PESOS CON CINCUENTA Y CUATRO CENTAVOS **(\$56.483.393,54)** y **(ii)** Para el demandado, señor **PABLO EMILIO CARDONA SOTO**, cuya cuota es equivalente al 50%, la suma de SESENTA Y UN MILLON SETECIENTOS NOVENTA Y UN MIL CIENTO OCHENTA Y TRES PESOS CON CINCUENTA Y CUATRO CENTAVOS **(\$61.791.183,54)**. Encontrándose pendiente los gastos acreditados con relación al proceso de la venta.

TERCERO: OFICIESE al Banco Agrario de Colombia, para que proceda a hacer entrega de los depósitos judiciales que se encuentran a órdenes de este despacho. Por secretaría realícese el respectivo fraccionamiento.

CUARTO: PREVIO a oficiar al Banco Agrario De Colombia, Por secretaría dese cumplimiento a lo ordenado en el inciso final del artículo 413 del Código General del Proceso, esto es, realizar la liquidación definitiva de los gastos producidos en el proceso para lograr la venta del inmueble.

QUINTO: Una vez efectuados los anteriores ordenamientos, y previas las anotaciones de rigor, procédase al **ARCHIVO** del presente proceso.

NOTIFÍQUESE

EL Juez

ALVARO JOSE CARDONA OROZCO

**JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE
PALMIRA**

En Estado No. _____ de hoy se
notifica a las partes el auto anterior.
Fecha: _____

HARLINSON ZUBIETA SEGURA
Secretario

Firmado Por:

**ALVARO JOSE CARDONA OROZCO
JUEZ MUNICIPAL
JUZGADO 001 CIVIL MUNICIPAL PALMIRA**

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: **6f0e72804355768938b428fda684eabeb938154be7a0ebc1c27ff4d60ff2975f**

Documento generado en 06/02/2021 03:32:47 PM