



SENTENCIA No. 131

Radicado No. 13-468-40-89-001-201700016-00

Mompós, Bolívar, tres (03) de octubre del dos mil veintidós (2.022).

Tipo de proceso: DIVISIÓN MATERIAL O/Y VENTA DE LA COSA COMÚN
Radicado: 13-468-40-89-001.2017-00016-00
Demandante / Accionante: SALIM ARANGO GECHEM

I. ASUNTO A TRATAR

Habiéndose agotado las etapas procesales respectivas, procede el Despacho a dictar la respectiva sentencia de distribución de dineros en el presente proceso Verbal de División Material y/o Venta de la Cosa Común, instaurada por el señor SALIM ARANA GECHEM a través de apoderado judicial, propietario del 50% del inmueble con Matricula Inmobiliaria número 065-3759 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Mompós, Bolívar, en contra del señor ALVARO ARDILA TORRES propietario del cincuenta por ciento (50%) del referido inmueble.

II. ANTECEDENTES

El señor SALIM ARANA GECHEM, a través de apoderado judicial, instauró demanda Declarativa Especial de División Material y/o Venta de la Cosa Común en contra del señor ALVARO ARDILA TORRES, la cual, fue admitida, mediante auto interlocutorio No. 084 del 23 de febrero de dos mil diecisiete (2017) notificado por estado número 020 de 2017 del 24 de febrero de 2017.

Agotadas todas las etapas procesales pertinentes, y teniendo en cuenta lo señalado por el subsecretario de Planeación e infraestructura del municipio de Mompós, cuando en respuesta al requerimiento hecho por este despacho, señala que: *“el bien señalado si es un bien protegido como interés cultural por pertenecer al centro histórico”*; este Juzgado en providencia del diecinueve (19) de octubre de dos mil diecisiete (2017) resolvió decretar la venta de la cosa común y ordenó el secuestro del bien común.

Atendiendo a lo anterior, el día 02 de marzo de 2021 se llevó a cabo la diligencia de remate del inmueble objeto del presente proceso, siendo adjudicado al demandante, señor SALIM ARANA GECHEM, en la suma de CIENTO OCHO MILLONES seiscientos dos mil novecientos noventa pesos (\$108.602.990), tal y como consta en el de Diligencia de Remate de fecha 02 de marzo de 2021.

III. CONSIDERACIONES

Revisada la actuación cumplida no se observa impedimento alguno para proferir sentencia, pues la demanda reúne los requisitos legales, su trámite se ha cumplido ante el juez competente, y se





SENTENCIA No. 131

Radicado No. 13-468-40-89-001-201700016-00

encuentra acreditadas las capacidades para ser parte y para comparecer al proceso, así como el interés para obrar tanto por activa como por pasiva.

El artículo 411 del Código General del Proceso en su inciso quinto, aplicable al caso *sub examine* señala que: “*El comunero que se presente como postor deberá consignar el porcentaje legal y pagar el precio del remate en la misma forma que los terceros, pero con deducción del valor de su cuota en proporción a aquel.*”

Inmediatamente en el inciso siguiente indica que: “(...) Registrado el remate y entrega 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 los que les corresponda (...).”

Por lo que reunidos los presupuestos consagrados en la norma en cita se procederá con la respectiva sentencia de distribución del producto del remate, de la siguiente manera:

Tal como se plasmó en el acápite de antecedentes, tenemos que, el señor SALIM ARANA GECHEM, mediante apoderado judicial instauró demanda Declarativa Especial de División Material y/o Venta de la Cosa Común del bien identificado con matrícula inmobiliaria número 065-3759 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Mompós, Bolívar en contra del señor ALVARO ARDILA TORRES; proceso en el cual una vez surtido el trámite correspondiente, se procedió con el remate del inmueble objeto de división el día 02 de marzo de 2021, avaluado en la suma de TRESCIENTOS DIEZ MILLONES DOSCIENTOS NOVENTA Y CUATRO MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y SIETE PESOS (\$310.294.257), siendo admisible el setenta (70%) del avalúo del bien, es decir la suma de DOSCIENTOS DIECISIETE MILLONES DOSCIENTOS CINCO MIL NOVECIENTOS OCHENTA PESOS (\$217.205.980), siéndole adjudicado al señor SALIM ARANA GECHEM, quien funge como parte demandante en el presente asunto, haciendo postura por un valor de CIENTO VEINTICUATRO MILLONES CIENTO DIECISIETE MIL SETECIENTOS DOS PESOS (\$124.117.702,00).

En ese orden de ideas, para efectos de la distribución del producto del remate, le corresponde a cada comunero por partes iguales del 50% para el demandante y al demandado, así:

COMUNERO	PORCENTAJE DE DERECHO	VALOR RECIBIR	A
----------	-----------------------	---------------	---





SENTENCIA No. 131

Radicado No. 13-468-40-89-001-201700016-00

SALIM ARANA GECHEM (demandante)	50%	\$108.602.990
ALVARO ARDILA TORRES (demandado)	50%	\$108.602.990

No obstante, es menester aclarar, que el valor asignado al señor SALIM ARA GECHEM es simbólico, por cuanto el bien común fue adjudicado a este, con deducción del valor que por derecho le corresponde al 50% del bien objeto del litigio; y además, mediante auto antecesor, se le ordenó la entrega del depósito judicial por la suma de QUINCE MILLONES QUINIENTOS CATORCE MIL SETECIENTOS DOCE PESOS (\$ 15.514.712, 00) M/CTE, la cual fue ordenada su devolución mediante providencia proferida en diligencia de remate.

Se tiene entonces que, en la actualidad quedaría de producto del remate a distribuir, un saldo de 108.602.990, conforme con lo expuesto en el párrafo anterior.

Así las cosas, se ordenará la entrega del producto que le corresponde a cada comunero, previo a los respectivos reembolso o descuentos a que hubiere lugar por concepto de gastos de la división, de conformidad con lo establecido en el artículo 413 del C. G. del P.

Al respecto, señala este artículo:

“ 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 la liquidación de gastos aprobada, en auto antecesor, se advierte que estos ascienden a la suma de TRES MILLONES CUATROCIENTOS MIL PESOS, por concepto de honorario perito evaluador y gastos de representación, los cuales fueron asumidos por la parte demandante, razón por la cual, le corresponde a la parte demandada reembolsarle a la parte demanda solo hasta en proporción a su derecho, haciéndole las respectivas deducciones sobre el producto que le corresponde.





SENTENCIA No. 131

Radicado No. 13-468-40-89-001-201700016-00

De manera que, como sumas a reembolsar o descontar por conceptos de gastos de la división, se tendrán:

COMUNERO	MONTO CANCELADO POR COMUNERO	VALOR GASTOS DE DIVISIÓN	DE DE	MONTO CANCELADO POR COMUNERO MENOS GASTOS DE LA DIVISIÓN	REEMBOLSO O DEDUCCIÓN A APLICAR
SALIM ARANA (Demandante)	\$ 3.400.000	\$ 3.400.000		\$ 1.700.000	Monto que se le debe reembolsar al señor SALIM por pago superior
ARVALO ARDILA (Demandado)	No realizó gastos	\$3.400.000		\$ 1.700.000	Suma que se le debe deducir o descontar al comunero por concepto de gastos de la división

Partiendo de lo anterior, se tiene que, en definitiva, quedaría así la distribución del producto:

COMUNER O	50% DEL PRODUCTO DEL REMATE POR COMUNER O	REEMBOLSO/DESCUENTO	DISTRIBUCIÓN DEL PRODUCTO	OBSERVACIONES
SALIM ARANA (Demandante)	\$ 108.602.990 (Simbólico)	\$ 1.700.000	\$ 1.700.000	Con aplicación a la deducción que se le hizo por adjudicación y el reembolso por gastos de la división.





SENTENCIA No. 131

Radicado No. 13-468-40-89-001-201700016-00

ALVARO ARDILA (Demandado)	\$ 108.602.906	\$1.700.000	\$ 106.902.906	Con aplicación de descuentos por gastos de la división.
--------------------------------	----------------	-------------	----------------	---

En consecuencia, se ordenará la entrega de la distribución del producto, de la siguiente manera:

- Para el comunero demandante, le correspondería la suma de UN MILLÓN SETECIENTOS MIL PESOS M/CTE
- Para el comunero demandado, le corresponde la suma de CIENTO SEIS MILLONES NOVECIENTOS DOS MIL PESOS NOVECIENTOS SEIS PESOS M/CTE.

De otra parte, en relación con las costas procesales (expensas y agencias derecho), solicitadas por el apoderado judicial de la parte demandante, no hay lugar concederlas, en razón a que, estas no fueron reconocidas dentro de la oportunidad procesal correspondiente pese haber existido oposición, es decir, en la providencia que ordenó la venta, así mismo, por la naturaleza jurídica del proceso, porque los gastos de la división son de cargo de todos los comuneros en proporción a sus derechos, con derecho a compensación y reembolso.

En mérito de lo expuesto, el JUZGADO PRIMERO PROMISCO MUNICIPAL DE MOMPÓS, administrando justicia en nombre de la Republica de Colombia y por autoridad de la ley.

RESULEVE

PRIMERO: ORDENAR la distribución de los dineros producto del bien rematado a cada uno de los comuneros, de la siguiente manera:

- Para el señor SALIM ARANA GECHEN, le corresponde la suma de UN MILLÓN SETECIENTOS MIL PESOS M/CTE
- Para el señor ARVALO ARDILA, le corresponde la suma de CIENTO SEIS MILLONES NOVECIENTOS DOS MIL PESOS NOVECIENTOS SEIS PESOS M/CTE.

En consecuencia,





SENTENCIA No. 131

Radicado No. 13-468-40-89-001-201700016-00

SEGUNDO: ORDENAR la entrega del producto distribuido que le corresponde a cada comunero, de los títulos judiciales consignados a este despacho dentro del trámite de la referencia, previo a los fraccionamientos de depósitos a que haya lugar

TERCERO: Sin condena en costas, de conformidad con la parte motiva de esta providencia.

CUARTO: Una vez cumplido lo anterior, **ARCHÍVESE**, el expediente, previa las anotaciones de rigor en los libros radicadores y en la plataforma virtual que se lleven en este despacho.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE


VÍCTOR ELÍAS GUEVARA FLÓREZ
JUEZ