



**JUZGADO PRIMERO PROMISCOU MUNICIPAL  
QUIMBAYA, QUINDÍO**

Nueve (09) de diciembre de dos mil veintiuno (2021)

|             |                                |
|-------------|--------------------------------|
| PROCESO:    | EJECUTIVO SINGULAR             |
| DEMANDANTE: | JHON JAIRO LOPEZ FRANCO        |
| APODERADO:  | EDWIN CEBALLOS VILLEGAS B      |
| DEMANDADO:  | MARIA CENAIRA FRANCO ARREDONDO |
| APODERADO:  | NIYERETH ABRIL SANCHEZ         |
| ASUNTO      | SENTENCIA                      |
| RADICADO:   | 635944089001-2019-00135-00     |
| SENTENCIA:  | No. 013                        |

A despacho se encuentra el presente proceso DIVISORIO instaurado a través de apoderado judicial por los señores JHON JAIRO LOPEZ FRANCO, ANA TERESA, JESUS ALONSO Y FRANCISO JAVIER FRANCO ARREDONDO en contra de la señora MARIA CENAIRA FRANCO ARREDONDO para proferir sentencia, pues se encuentra satisfecho el requisito previsto en el inciso 6º, del artículo 411 del Código General del Proceso.

**I. ANTECEDENTES.**

Los señores JHON JAIRO LOPEZ FRANCO, ANA TERESA, JESUS ALONSO Y FRANCISO JAVIER FRANCO ARREDONDO, mayores de edad y vecinos de ésta municipalidad, formularon proceso DIVISORIO –VENTA DE BIEN COMÚN en contra de la señora MARIA CENAIRA FRANCO ARREDONDO, mayor de edad y vecina de esta localidad, para que se decrete en pública subasta la venta del bien inmueble ubicado en la carrera 11 7-39, distinguido con la matrícula inmobiliaria Nro.280-35084, ficha catastral No.635944010000160004000, el cual mide tres metros con ochenta centímetros (3.80) de frente por treinta y dos metros (32.00) metros de centro.

**II. HECHOS:**

1.) El inmueble objeto de división, se encuentra ubicado en el Barrio González, carrera 11 Nro. 7-39, distinguido con la matrícula inmobiliaria Nro.280-35084, alinderado de manera general así: por el frente, con la Cra. 11, por un costado con predio de neftali nieto, por el otro costado, con predio de luis alberto lizcani y por el centro, con propiedad de jesus gomez

2.) Los copropietarios señores JHON JAIRO LOPEZ FRANCO, ANA TERESA, JESUS ALONSO, FRANCISO JAVIER y MARIA CENAIRA FRANCO ARREDONDO, adquirieron el inmueble por adjudicación que se les hizo en el proceso de sucesión de la señora MARIA BERTA ARREDONDO DE FRANCO, que cursó en el Juzgado Primero Promiscuo Municipal de Quimbaya Q, profiriendo sentencia el 02 de junio de 2017, registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Armenia el 5 de octubre de 2018, aclarada mediante auto 0510 del 12 de septiembre de 2018 y auto 0625 del 2 de noviembre del mismo año.

3.) De Conformidad con la partición de los bienes de la herencia, el bien inmueble, fue adjudicado en 5 cuotas, por un valor total de \$57.000.000, en los porcentajes que se especifican a continuación:

JHON JAIRO LOPEZ FRANCO 42.86%, ANA TERESA, JESUS ALONSO, FRANCISO JAVIER y MARIA CENAIRA FRANCO ARREDONDO, cada uno un porcentaje del 14.285%, para un total de 100%.

4.) Entre los copropietarios señores JHON JAIRO LOPEZ FRANCO 42.86%, ANA TERESA, JESUS ALONSO, FRANCISO JAVIER y MARIA CENAIRA FRANCO ARREDONDO, no se ha pactado indivisión sobre el inmueble mejorado con casa de habitación, objeto de esta demanda. De otro lado los demandantes no están constreñidos a permanecer en indivisión.

5.) El lote de terreno mejorado con casa de habitación, no es susceptible de división material por lo cual se solicita su división ad-valorem.

### **III. ACTUACIÓN PROCESAL.**

Verificado el reparto de la demanda en referencia, este despacho asumió su conocimiento y mediante proveído calendado a 26 de agosto de dos mil diecinueve (2019), fue admitida la demanda, ordenándose entre otros, la inscripción de la misma en el folio de matrícula inmobiliaria Nro.280-35084.

La notificación del proveído en mención, se surtió en forma personal con la demandada, el día seis (06) de noviembre del año dos mil diecinueve (2019), y en forma oportuna, antes de finalizar el termino de traslado de la demanda, presentó escrito solicitando amparo de pobreza, el cual fue concedido, asignándosele profesional del derecho que representara sus intereses al interior de la actuación, y en tiempo hábil esta última, contestó la demanda limitándose únicamente a manifestar que se atenía a lo probado y a lo decidido por el Juzgado.

Una vez notificada la demandada, sin que esta se opusiera a la división, mediante proveído de fecha veintiuno (21) de julio de dos mil veinte (2020), se decretó la venta en pública subasta del bien inmueble objeto del proceso, disponiendo previamente al remate su secuestro.

Secuestrado el inmueble materia de la actuación y avaluado acorde a los lineamientos consagrados en el artículo 411 del Código General del Proceso, se señaló fecha y hora para la subasta y después de fijar varias fechas con tal fin, el señor LUIS ALBERTO BEDOYA DAMELINES, lo remató finalmente el día once (11) de agosto de dos mil veintiuno (2021), en la suma de setenta millones de pesos (\$ 70.000.000.00), equivalente al cien por ciento (100%) del avalúo.

El día ocho (08) de septiembre del corriente año, como la parte rematante allegó la documentación requerida por el Juzgado, se impartió la respectiva aprobación a la diligencia de remate, se dispuso el levantamiento de la medida de secuestro, la cancelación de la inscripción de la demanda que pesa sobre el bien adjudicado, y los demás ordenamientos de ley.

Registrado el remate y entregado el inmueble al señor LUIS ALBERTO BEDOYA DAMELINES, el diecinueve (19) de octubre del año en curso, es la oportunidad para proferir sentencia de distribución del producto de la subasta,

entre los condueños, en proporción a los derechos de cada uno en la comunidad, y a ello se procede previas, las siguientes,

#### **IV. CONSIDERACIONES:**

##### **4.1. PRESUPUESTOS PROCESALES.**

Corresponde al despacho antes de abordar a fondo el estudio de la controversia sometida a nuestra consideración, verificar si en el proceso concurren aquellos requisitos exigidos por la ley para la válida y correcta formación de la relación jurídica procesal, que se traducen, en los denominados presupuestos procesales de competencia, demanda en forma, capacidad para ser parte y capacidad para comparecer al proceso.

Concurren en este evento, los requisitos establecidos en la ley, como necesarios e indispensables para la correcta y válida formación de la relación jurídica procesal, que no son otros que los denominados presupuestos procesales. En efecto, existe demanda en forma, porque la que originó el surgimiento de este proceso, se atempera a las prescripciones de orden formal consagradas en los artículos 82 y 83 del Código General del Proceso; la competencia para asumir el conocimiento de la litis, se radica en este despacho, de un lado, por el factor territorial, derivado de modo exclusivo por el lugar de ubicación del inmueble materia del proceso, y del otro, por el factor objetivo, dada la cuantía de la pretensión; las partes de la relación jurídico procesal, por el hecho de ser personas naturales, tienen capacidad para actuar como tales, y la aptitud legal para comparecer al mismo emerge, porque al ser mayores de edad, tienen la libre disposición de sus derechos.

##### **4.2. DERECHO DE POSTULACIÓN.**

El derecho de postulación consagrado en el artículo 73 del Código General del Proceso, se satisface plenamente porque las partes comparecieron al proceso a través de abogados inscritos.

##### **4.3. LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA.**

Existe legitimación en la causa, por activa y pasiva, porque hay identidad entre las personas a quienes la ley le concede esta acción, que no son otras, que los copropietarios del inmueble, y por pasiva, porque la pretensión se formuló en contra de la otra comunera del inmueble.

##### **4.4 DISTRIBUCIÓN DEL PRODUCTO DEL REMATE ENTRE LOS CONDUEÑOS.**

*El artículo 411 del C.G.P que hace parte del "CAPITULO I" del "TITULO III" del C.G.P que trata dela "DIVISIÓN MATERIAL Y VENTA DE LA COSA COMÚN", reza así:*

*"Trámite de la división. Para el cumplimiento de la división o la venta, se procederá así:*

*1º. En la providencia que decrete la venta de la cosa común se ordenara su secuestro, y una vez practicado este se procederá al remate en la forma prescrita en el proceso ejecutivo, pero lavase para hacer postura será el total del avaluó. Si las partes hubieren*

*aportado avalúos distintos el juez definirá el precio del bien. El auto que la decree ordenará el avalúo del bien común y designará peritos que apreciarán por separado el valor de las mejoras alegadas por terceros y de las zonas donde ellas se encuentren. Las objeciones al dictamen se decidirán por auto apelable.*

*Si las partes fuesen capaces podrán de común acuerdo, señalar el precio y la base del remate “...”*

*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.*

Como en el evento del que ahora se ocupa el Juzgado y para la “VENTA DE LA COSA COMÚN” impetrada por los comuneros JHON JAIRO LOPEZ FRANCO, ANA TERESA, JESUS ALONSO, FRANCISO JAVIER FRANCO ARREDONDO, en contra de la señora MARIA CENAIRA FRANCO ARREDONDO, se dio aplicación a lo dispuesto por el artículo 411 del C.G.P en todos y cada uno de sus incisos que lo conforman, al dejarse como avalúo del fundo objeto de licitación el presentado inicialmente con la demanda, ordenándose con posterioridad su secuestro y la venta en pública subasta sobre el 100% del avalúo de dicho avalúo.

De igual manera se advierte, que a la venta forzada compareció como único postor, el señor LUIS ALBERTO BEDOYA DAMELINES, a quien se le adjudicó el bien inmueble objeto de subasta en la suma de SETENTA MILLONES DE PESOS (\$70.000.000.00) MCTE., remate que fue aprobado mediante providencia del ocho (08) de septiembre de dos mil veintiuno (2021), el mismo que fue inscrito ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la ciudad de Armenia, tal como se desprende del certificado de tradición allegado por el rematante a esta actuación.

Como quiera entonces que se encuentra acreditada la inscripción del remate, así como la entrega del bien inmueble objeto de la subasta a la señora LUIS ALBERTO BEDOYA DAMELINES, el pasado 19 de octubre de 2021, lo procedente es concluir, que a la luz de lo dispuesto en el inciso 6º del artículo 411 del C.G.P, se dispondrá mediante este fallo, la distribución del producto del remate entre los condueños, en proporción a los derechos de cada uno en la comunidad, en los valores y porcentajes que a continuación se consignarán:

| Nombre Comunero                  | Porcentaje | Gastos Comunes | Valor Derecho                                                                                                              |
|----------------------------------|------------|----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Jhon Jairo Lopez Franco          | 42.86 %    | \$ 354.152.00  | \$ 30.016.000.00 (Valor derecho de cuota) + \$471.984.00 (Reintegro Gastos comunes demás comuneros) TOTAL \$30.487.984,00. |
| Ana Teresa Franco Arredondo      | 14.28%     | \$ 117.996.00  | \$ 9.996.000.00 (Valor derecho de cuota) - \$117.996.00 (Gastos comunes): \$9.878.000. Total                               |
| Jesus Alonso Franco Arredondo    | 14.28%     | \$ 117.996.00  | \$ 9.996.000.00 (Valor derecho de cuota) - \$117.996.00 (Gastos comunes): \$9.878.000. Total                               |
| Franciso Javier Franco Arredondo | 14.28%     | \$ 117.996.00  | \$ 9.996.000.00 (Valor derecho de cuota) - \$117.996.00 (Gastos comunes): \$9.878.000. Total                               |
| Maria Cenaira Franco Arredondo   | 14.28%     | \$ 117.996.00  | \$ 9.996.000.00 (Valor derecho de cuota) - \$117.996.00 (Gastos comunes): \$9.878.000. Total                               |
| Total                            | 100%       | \$ 826.300.00  | \$70.000.000.00                                                                                                            |
| Valor remate:                    |            |                | \$70.000.000.00                                                                                                            |
| Sumas iguales                    |            |                | \$70.000.000.00                                                                                                            |

Se dispondrá el pago de los gastos comunes de la venta, entre los condueños en proporción a los derechos de cada cual, los cuales ascienden a la suma de ochocientos veintiséis mil trescientos pesos (\$826.300.00) los cuales tienen soporte legal y corresponden a autenticaciones, honorarios de perito, inscripción de la demanda, honorarios de secuestre, certificados de tradición y publicaciones de remate

Por lo expuesto, el Juzgado Primero Promiscuo Municipal de Quimbaya, Quindío, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

**VII. F A L L A:**

**PRIMERO: DECRETAR**, por los argumentos precedentemente exteriorizados, la distribución del producto del remate del bien inmueble ubicado en la carrera 11 7-39, distinguido con la matrícula inmobiliaria Nro.280-35084, ficha catastral No.635944010000160004000, el cual mide tres metros con ochenta centímetros (3.80) de frente por treinta y dos metros (32.00) metros de centro, cuyos linderos y demás circunstancias que lo individualizan se encuentra contenidos en la parte motiva de esta decisión y en el auto aprobatorio del remate, verificado dentro del proceso DIVISORIO instaurado por JHON JAIRO LOPEZ FRANCO, ANA TERESA, JESUS ALONSO Y FRANCISO JAVIER FRANCO ARREDONDO en contra de la señora MARIA CENAIRA FRANCO ARREDONDO.

**SEGUNDO: DECLARAR,** como consecuencia de lo anterior, la distribución del producto del remate entre los condueños, en proporción a los derechos de cada uno en la comunidad, en los valores y porcentajes que se consignan a continuación:

| Nombre Comunero                  | Porcentaje | Gastos Comunes | Valor Derecho                                                                                                               |
|----------------------------------|------------|----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Jhon Jairo Lopez Franco          | 42.86 %    | \$ 354.152.00  | \$ 30.016.000.00 (Valor derecho de cuota) + \$471.984.00 (Reintegro Gastos comunes demás comuneros): TOTAL \$30.487.984,00. |
| Ana Teresa Franco Arredondo      | 14.28%     | \$ 117.996.00  | \$ 9.996.000.00 (Valor derecho de cuota) - \$117.996.00 (Gastos comunes): \$9.878.000. Total                                |
| Jesus Alonso Franco Arredondo    | 14.28%     | \$ 117.996.00  | \$ 9.996.000.00 (Valor derecho de cuota) - \$117.996.00 (Gastos comunes): \$9.878.000. Total                                |
| Franciso Javier Franco Arredondo | 14.28%     | \$ 117.996.00  | \$ 9.996.000.00 (Valor derecho de cuota) - \$117.996.00 (Gastos comunes): \$9.878.000. Total                                |
| Maria Cenaira Franco Arredondo   | 14.28%     | \$ 117.996.00  | \$ 9.996.000.00 (Valor derecho de cuota) - \$117.996.00 (Gastos comunes): \$9.878.000. Total                                |
| Total                            | 100%       | \$ 826.300.00  | \$70.000.000.00                                                                                                             |
| Valor remate:                    |            |                | \$70.000.000.00                                                                                                             |
| Sumas iguales                    |            |                | \$70.000.000.00                                                                                                             |

**TERCERO: ENTREGAR** a cada uno de los comuneros a que se hizo alusión en el párrafo primero, las sumas de dinero allí relacionadas, equivalentes al derecho de cada uno en la comunidad sobre el inmueble subastado, para cuyo efecto se harán los fraccionamientos a que haya lugar.

**CUARTO: SE ORDENA,** el pago de los gastos comunes de la venta, entre los condueños en proporción a los derechos de cada cual, los cuales ascienden a la suma de ochocientos veintiséis mil trescientos pesos (\$826.300.00) los cuales tienen soporte legal y corresponden a autenticaciones, honorarios de perito, inscripción de la demanda, honorarios de secuestre, certificados de tradición y publicaciones de remate

**QUINTO: EJECUTORIADA** Esta decisión, archívese la actuación previa cancelación de su radicación en los libros respectivos.

**SEXTO:** Contra esta decisión no procede recurso alguno.

**NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE,**

**ASTRID ELIANA IMUES MAZO**  
Jueza



EL AUTO ANTERIOR SE NOTIFICÓ A LAS  
PARTES EN ESTADO Nro. 0138 DEL  
09 DE DICIEMBRE DE 2021

\_\_\_\_\_  
DANIEL ALBERTO HOYOS FRANCO  
Secretario



LA PROVIDENCIA ANTERIOR SE ENCUENTRA  
EN FIRME

14 DE DICIEMBRE DE 2021

\_\_\_\_\_  
DANIEL ALBERTO HOYOS FRANCO  
Secretario

**Firmado Por:**

**Astrid Eliana Imues Mazo**  
**Juez**  
**Juzgado Municipal**  
**Juzgado 001 Promiscuo Municipal**  
**Quimbaya – 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:**

**9660e06c3f0dc18a428a1b83567d95088b8dcf2e5c5576cc8206d54fd0ff2454**  
**Documento generado en 09/12/2021 04:10:17 PM**

**Valide este documento electrónico en la siguiente URL:**  
**<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**