

REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO PRIMERO PROMISCOU MUNICIPAL

Calle 9 No. 9-32 Telefax 264-6920

J01pmcandelaria@cendoj.ramajudicial.gov.co

Candelaria (V), junio 29 de 2021.

SENTENCIA N° 009

Proceso: VENTA DE BIEN COMUN
Demandante: JORGE ELIECER FRANCO GUERRERO
Demandado: ADEMIL SANCHEZ Y OTROS
Radicación. 761304089001 2017-00053-00

I. OBJETO DEL PRONUNCIAMIENTO

Una vez agotado el trámite procesal contenido en el inciso 6 del artículo 411 del C.G.P. y no observando causal que invalide lo actuado, procede el Despacho por medio del presente proveído a dictar la sentencia de distribución del producto del remate dentro del proceso de **VENTA DE BIEN COMUN** iniciado a través de apoderado judicial por el señor **JORGE ELIECER FRANCO GUERRERO** en contra de **ADEMIL SANCHEZ DIAZ, CARLOS ALBERTO SANCHEZ CASTRO Y MARICE SANCHEZ CASTRO**.

De otro lado se tiene que la apoderada judicial del rematante, **GONZALO ZUÑIGA MEJÍA** allega memorial en el que aporta recibo del impuesto municipal cancelado el 22 de abril de 2021 por la suma de \$ 895.361,00 para su devolución.

II. SÍNTESIS DE LA DEMANDA

Manifiesta el demandante que es dueño en común y proindiviso con los demandados de una casa ubicado en el corregimiento de El Arenal, dirección sin nomenclatura, jurisdicción de Candelaria (V) identificado con matrícula inmobiliaria No 378-24950 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Palmira Valle; tradición: el inmueble fue adquirido por adjudicación en sucesión mediante sentencia No. 069 del 29 de septiembre de 2008 proferida por el Juzgado Primero Promiscuo Municipal de Candelaria (V) y registrada el 11 de marzo de 2009, que ha decidido poner fin a la comunidad solicitando su venta en razón a que no es susceptible de división material.

III. PRETENSIONES DE LA DEMANDA

El demandante pretende la venta en pública subasta del predio identificado con matrícula inmobiliaria No. 378-24950 de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Palmira (V) y el pago del 25 % por concepto de gastos generados con la demanda.

IV. PRUEBAS

Aportaron la parte demandante como pruebas el avalúo comercial del precitado bien, el certificado matrícula inmobiliaria No. 378-24950 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Palmira (V), avalúo comercial.

V. EL TRÁMITE DEL PROCESO

La demanda correspondió por reparto a el día 03 de marzo de 2017, la que fue admitida mediante auto interlocutorio No. 258 de marzo 08 de 2018, corriendo traslado del avalúo aportado, ordenando la inscripción de ella y la notificación a los demandados, las cuales se realizaron así, el señor **CARLOS ALBERTO SANCHEZ CASTRO** se notificó personalmente el 20 de junio de 2017 quien contestó la demanda mediante apoderado judicial dentro del termino legal, sin oponerse a las pretensiones, la señora **MARICE SANCHEZ CASTRO** el 22 de junio de 2017 dio respuesta a la demanda por intermedio de profesional del derecho y sin oponerse a lo pretendido, tan solo hace cobro de los frutos dejados de percibir de conformidad con el artículo 206 del C.G.P.; con respecto al señor **ADEMIL SANCHEZ DIAZ** fue notificado por medio de curador ad litem, sin que tampoco se opusiera a las pretensiones de la parte actora.

Posteriormente la parte demandante reformó la demanda, en el sentido de cobrar los frutos civiles dejados de recaudar, siendo inadmitida el 02 de marzo de 2018 y subsanada en debida forma, por lo que mediante auto interlocutorio 486 del 03 de mayo de 2018 se admitió y se corrió traslados a los demandados, traslado en donde el togado del señor **CARLOS ALBERTO SANCHEZ CASTRO** se opuso al juramento estimatorio invocado por la parte demandante, objeción a la que se le dio el trámite según lo dispuesto en el artículo 412 del C.G.P. atendiendo que versa sobre el reconocimiento de los valores dejados de cancelar por concepto de frutos civiles, siendo recorrida por la interesada.

Por providencia interlocutoria No. 684 de agosto 31 de 2020 se decretó la venta en pública subasta del bien objeto del proceso, ordenándose su secuestro comisionando para su práctica a la Inspección de Policía de Villagorgona, Candelaria (V), aprobando el avalúo del predio y absteniéndose de reconocer las reclamaciones pecuniarias hechas por los señores **CARLOS ALBERTO SANCHEZ CASTRO, JORGE ELIECER FRANCO GUERRERO Y MARICE SANCHEZ CASTR.**

Una vez practicado el secuestro el 07 de enero de 2021, tal y como consta del acta levantada por la Inspectora de Policía, se fijó fecha para llevar a cabo diligencia de remate, perfeccionándose el día 05 de marzo de 2021, rematándose por el valor de \$ 51'550.000, adjudicándole el predio al señor **GONZALO ZUÑIGA MEJIA**, diligencia aprobada por auto No. 356 de marzo 17

de 2021 y en donde se dispuso también dar aplicación al numeral 7 del artículo 455 del C.G.P.

Una vez inscrita la diligencia de remate en folio de matrícula inmobiliaria correspondiente y hecha la entrega real y material del predio a la adjudicataria, pasa el expediente a Despacho para resolver sobre la distribución del producto entre los condueños en aplicación al inciso sexto del artículo 411 del C.G.P., a lo cual se dirige, previas las siguientes:

VI. CONSIDERACIONES

El derecho de propiedad asume la forma de comunidad cuando respecto de un bien hay varios titulares del derecho de dominio, empero, esta situación sólo subsiste hasta que el comunero requiera la división puesto que conforme como reza el Código Civil **“ninguno de los coasignatarios de una cosa universal o singular será obligado a permanecer en la indivisión”** (art, 1374 C.C).

Ante esta situación el legislador ha proporcionado los instrumentos legales para que se ponga fin a las comunidades en caso de que los condueños no lleguen a un acuerdo, el proceso divisorio en modalidad de división o venta de la cosa común, desarrollados en los artículos 406 a 418 del C.G.P.

De conformidad con lo señalado por el artículo 411 del Código General del Proceso, una vez sea decretada la venta en el proceso divisorio se debe ordenar el secuestro del bien y una vez secuestrado se procederá de igual forma a realizar el remate, la base de la postura en el remate será en un principio del cien por ciento del avalúo, y si este fracasa por falta de postores se deberá repetir cuantas veces sea necesario hasta efectuar la venta, pero en los próximos remates la base de la postura disminuirá al setenta por ciento del avalúo.

Hay que tener en cuenta que cuando se opta por la venta del bien en el proceso divisorio, los comuneros demandados tienen opción de compra: este derecho podrá ejercerse dentro de los tres días siguientes a la ejecutoria del auto que ordene la venta de acuerdo a lo señalado en el C.G.P.

En el caso propuesto, luego del proceso sucesorio que se resolvió mediante sentencia No. 069 del 29 de septiembre de 2008 proferida por el Juzgado Primero Promiscuo Municipal de Candelaria (V) adjudicar el bien ubicado en el corregimiento de El Arenal, dirección sin nomenclatura, jurisdicción de Candelaria (V) identificado con matrícula inmobiliaria No 378-24950 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Palmira (Valle), en porciones iguales a todos los herederos hoy demandados y demandante quien fue que compró los derechos herenciales de uno de los beneficiarios en las hijuelas, esto es 25 % del 100% del inmueble; ahora bien, establecido el porcentaje que le corresponde a cada comunero, teniendo en cuenta que el bien fue rematado por \$ 51'550.000, haciendo la respectiva operación aritmética, el producto se distribuirá así:

PARTES	PORCENTAJE	VALOR
JORGE ELIECER FRANCO GUERRERO	25 %	\$12.887.500,00

ADEMIL SANCHEZ DIAZ	25 %	\$12.887.500,00
CARLOS ALBERTO SANCHEZ CASTRO	25 %	\$12.887.500,00
MARICE SANCHEZ CASTRO	25 %	\$12.887.500,00

Ahora bien, en aplicación al artículo 413 del C.G.P. se deberán determinar los gastos comunes de la venta: *“el comunero que hiciere los gastos que correspondan a otro tendrá derecho, si hubiere remate, a que se le reembolsen...”*

Obran en el expediente, prueba de los siguientes gastos comunes que fueron sufragados por el señor **JORGE ELIECER FRANCO GUERRERO** tal y como consta de las documentales arrimadas y las cuales se encuentran debidamente acreditados:

Inscripción demanda Registro	\$ 19.000
Certificado de tradición	\$ 15.700
Notificación	\$ 5.600
Notificación	\$ 8.600
Notificación	\$ 7.200
Notificación	\$ 5.600
Notificación	\$ 18.200
Notificación	\$ 4.500
Emplazamiento	\$ 98.000
Secuestre honorarios	\$ 181.700
Total	\$ 364.100

En cuanto a la solicitud de reconocer como gastos de la venta, el pago del impuesto predial que efectuó la adjudicataria por valor de \$ 895.361,00 habrá que hacerse conforme a lo dispuesto en el numeral 7 del artículo 455 del C.G.P. ya que esta carga no le compete al señor **GONZALO ZUÑIGA MEJÍA** toda vez que el predio se debe entregar saneado totalmente.

Aclarado lo anterior, el producto del remate se distribuirá de la siguiente manera considerando que los gastos del proceso fueron cancelados por el señor **JORGE ELIECER FRANCO GUERRERO** y deberán ser asumidos por los demás comuneros, atendiendo a la igualdad de derechos en la propiedad y teniendo en cuenta que del valor de los gastos per cápita (\$314.865,25) este asumió un total de \$ 364.100,00, quedándole entonces un saldo a favor de \$ 49.234,75:

PARTES	PORCENTAJE	VALOR	PORCENTAJE GASTOS	VALOR	TOTAL
JORGE ELIECER FRANCO GUERRERO	25 %	\$12.887.500,00	25 % (\$ 91.025 procesales y \$ 223. 840,25 impuesto predial, para un total de \$ 314.865,25)	+ \$ 49.234,75 por concepto de devolución	\$ 12'936.734,75
ADEMIL SANCHEZ DIAZ	25 %	\$12.887.500,00	25 % (\$ 91.025 procesales y \$ 223. 840,25 impuesto predial, para un total de \$ 314.865,25)	- \$ 314.865,25 por concepto de gastos	\$ 12.572.634,75
CARLOS ALBERTO SANCHEZ CASTRO	25 %	\$12.887.500,00	25 % (\$ 91.025 procesales y \$ 223. 840,25 impuesto predial, para un total de \$ 314.865,25)	- \$ 314.865,25 por concepto de gastos	\$ 12.572.634,75
MARICE SANCHEZ CASTRO	25 %	\$12.887.500,00	25 % (\$ 91.025 procesales y \$ 223. 840,25 impuesto predial, para un total de \$ 314.865,25)	- \$ 314.865,25 por concepto de gastos	\$ 12.572.634,75
TOTALES	100 %	\$ 51'550.000,00	100,0%	\$ 895.361,00	\$ 50'654.639,00
GONZALO ZUÑIGA MEJÍA	-	-	-	-	\$ 895.361,00 por concepto de devolución del pago de impuesto predial
TOTALES	-	-	-	-	\$ 51'550.000,00

En mérito de lo expuesto el **JUZGADO PRIMERO PROMISCOU MUNICIPAL DE CANDELARIA (V)**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

RESUELVE:

PRIMERO: DISTRIBUIR el producto de la subasta del bien inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. **378-24950** de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Palmira (V), de la siguiente manera:

PARTES	PORCENTAJE	VALOR	PORCENTAJE GASTOS	VALOR	TOTAL
JORGE ELIECER FRANCO GUERRERO	25 %	\$12.887.500,00	25 % (\$ 91.025 procesales y \$ 223. 840,25 impuesto predial, para un total de \$ 314.865,25)	+ \$ 49.234,75 por concepto de devolución	\$ 12'936.734,75
ADEMIL SANCHEZ DIAZ	25 %	\$12.887.500,00	25 % (\$ 91.025 procesales y \$ 223. 840,25 impuesto predial, para un total de \$ 314.865,25)	- \$ 314.865,25 por concepto de gastos	\$ 12.572.634,75
CARLOS ALBERTO SANCHEZ CASTRO	25 %	\$12.887.500,00	25 % (\$ 91.025 procesales y \$ 223. 840,25 impuesto predial, para un total de \$ 314.865,25)	- \$ 314.865,25 por concepto de gastos	\$ 12.572.634,75
MARICE SANCHEZ CASTRO	25 %	\$12.887.500,00	25 % (\$ 91.025 procesales y \$ 223. 840,25 impuesto predial, para un total de \$ 314.865,25)	- \$ 314.865,25 por concepto de gastos	\$ 12.572.634,75
TOTALES	100 %	\$ 51'550.000,00	100,0%	\$ 895.361,00	\$ 50'654.639,00

SEGUNDO: ORDÉNESE la entrega de los depósitos judiciales en los términos del numeral anterior a cada una de las partes, previo fraccionamiento a que haya lugar.

TERCERO: NO CONDENAR en costas a la parte demandada ya que no efectuó oposición dentro del proceso.

CUARTO: HÁGASE ENTREGA de la suma de \$ 895.361,00 a la parte adjudicataria del predio objeto de venta, señor **GONZALO ZUÑIGA MEJIA**, atendiendo lo normado en el numeral 7 del artículo 455 del C.G.P.

QUINTO: CUMPLIDO lo anterior, archívese el proceso previa anotación en el libro respectivo.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



JESÚS ANTONIO MENA ARANGO
Juez

**JUZGADO PRIMERO PROMISCUOCANDELARIA
VALLE**

En Estado No. 102 de hoy junio 30 de 2021

Candelaria V., Notifico el auto anterior.

MONICA ANDREA HERNÁNDEZ ÁLZATE
Secretaria.