

TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE POPAYAN
SALA CIVIL - FAMILIA

Magistrado ponente: JAIME LEONARDO CHAPARRO PERALTA

Popayán, trece (13) de agosto de dos mil veinte (2020)

(Discutido y aprobado en Sala de decisión de fecha 12 de agosto de 2020, según acta interna No. 02)

Corresponde a la Sala desatar el recurso de apelación interpuesto contra la sentencia proferida el **31 de octubre de 2018** por el JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE PUERTO TEJADA, dentro del proceso DIVISORIO AGRARIO promovido por el señor JOSE EVER CANDELO AGUILAR, contra la SOCIEDAD INGENIO LA CABAÑA S.A. Y OTROS.

ANTECEDENTES

1. PRETENSIONES de la DEMANDA y HECHOS RELEVANTES. Mediante demanda radicada el 19 de marzo de 1999 (Fl. 55 c. uno), el señor JOSE EVER CANDELO AGUILAR solicita ordenar la división material del lote de terreno rural con extensión de **20 hectáreas y 3.200 mts²**, ubicado en la Sección de Tulipán, jurisdicción del municipio de Miranda – Cauca, distinguido con matrícula inmobiliaria No. **130-3624** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Puerto Tejada, cuyos linderos ahí se describen, y se efectúe la entrega de la franja de terreno que a él le corresponde, sin perjuicio de la condena en costa a los comuneros que se opongan a la división.

2. ACTUACIONES RELEVANTES.

Integrado el litigio sin formularse oposición por parte de los condóminos, y luego de invalidarse parcialmente la actuación como consecuencia de una causal de interrupción del proceso¹, por auto del 21 de octubre de 2005 (fls. 459 a 466 c. uno) el Juzgado niega la división material del bien y en su lugar dispone la venta en pública subasta.

Mediante proveído del 27 de febrero de 2015 (fls. 537 a 539 c. uno) se decreta un avalúo actualizado del inmueble objeto de la subasta, el que se presentó el 26 de marzo de 2015 (fls. 543 a 547 c. uno), con aclaración posterior del 12 de junio de 2015 (fls. 558 a 560 c. uno), y se le impartió aprobación por auto del 07 de julio de 2015 (fl. 564 c. uno).

¹ Fallecimiento de la señora ELVIRA AGUILAR LUCUMI acaecido el 5 de diciembre de 2000, quien se notificó de la demanda y no había designado apoderado – auto del 15 de marzo de 2004 (fls.402 a 408 c. uno)

El 12 de noviembre de 2015 se realizó la diligencia de secuestro del predio (fls. 580 a 584 c. uno), y el secuestro designado rindió dictamen el 30 de noviembre de 2015 (fls. 585 a 588 c. uno).

Previas las publicaciones de ley, el 29 de marzo de 2016 se llevó a cabo la diligencia de remate (fls. 625 a 634 c. uno), adjudicándose el inmueble a favor del único postor señor PABLO JOSE BORRERO MEDINA, por valor de **\$1.036'000.000**.

Mediante proveído del 9 de noviembre de 2016 (fls. 664 a 665 c. dos), modificado por auto del 25 de enero de 2017 (fls. 718 a 722 c. dos) se aprueba el remate, señalándose, que una vez registrado el remate y entregado el inmueble al rematante, se dictará sentencia de distribución del producto, y los gastos comunes a la venta serán a cargo de los comuneros en la proporción de sus derechos.

El 25 de abril de 2017 se entregó el inmueble al rematante (fl. 815 c. dos), y el acta de la diligencia de remate se inscribió en el correspondiente folio de matrícula inmobiliaria el 12 de enero de 2018 (fl. 963, 980 a 984 c. tres.).

Por autos No. 47 y 62 del 16 de agosto y 18 de octubre de 2018 (fls. 1030 a 1035 c. tres y fls. 1105 a 1111 c. cuatro), respectivamente, se aceptan y determinan los gastos de la división que serán objeto de liquidación.

3. LA SENTENCIA APELADA (fls. 1120 a 1134 c. cuatro). En ella se resolvió: i) Rechazar la devolución del dinero solicitado por el rematante; ii) Distribuir y pagar los dineros del remate de la siguiente manera:

Nombre del (la) comunero (a)	Representado (a) por herederos	Área que le corresponde (Mts ²)	Valor que recibe en proporción	Forma en que se pagará
ELVIRA AGUILAR LUCUMI	-GLORIA STELLA BARONA DE MEDINA -HERNANDO LEÓN CARABALÍ	13.831,68	\$ 63.984.761,58	Fraccionamiento del depósito judicial No. 469210000047338 de marzo 22 de 2016. Una vez fraccionado se pagará en favor del apoderado EDGARDO HOYOS con facultades para recibir.
ALBA MARY AGUILAR LUCUMI	IBER PARDO AGUILAR	16.420,18	\$ 75.959.148,40	

ANA CECILIA AGUILAR LUCUMI	- AIDA AGUILAR - ENITH AGUILAR AGUILAR - MARTHA CECILIA AGUILAR - HUGO JAVIER LERMA AGUILAR - MARIA ASCENSIÓN AGUILAR - OLBER AGUILAR AGUILAR - DIEGO LUIS AGUILAR AGUILAR - OFIR AGUILAR AGUILAR	32.020,14	\$ 148.123.764,48	Se descontará la suma de \$8.000.000 por honorarios pactados con el abogado EDGARDO HOYOS, según autorización de los herederos. Saldo a entregar es de \$140.123.764,48 que dividido entre 8 hijos arroja \$17.515.470,56 para c/u. Dichos valores se obtendrán del fraccionamiento del depósito judicial No. 469210000047338 de marzo 22 de 2016. Una vez fraccionado se pagará a favor de OLBER AGUILAR AGUILAR \$122.608.293,92 acorde con las instrucciones de los restantes herederos, y la suma de \$17.515.470,56 quedará en depósito hasta que la señora OFIR AGUILAR AGUILAR la reclame.
LIGIA MARIA AGUILAR LUCUMI	Adjudicatarios de la sucesión: - JOSE EVER CANDELO AGUILAR - ESTHER LIDIA CANDELO AGUILAR	25.566 mts2	\$ 118.267.263,8	Del área de 25.566 mts2, corresponden a JOSE EVER 19.183 mts2 por valor de \$88.739.768,49, y 6.383 mts2 a ESTHER, por valor de \$29.527.495,29. El valor se obtendrá del fraccionamiento del depósito judicial No. 469210000047338 de marzo 22 de 2016. Una vez fraccionado se pagará a la abogada CONSUELO POLANCO MORENO \$88.739.768,49, y al abogado HAROLD TRUQUE GUERRERO \$29.527.495,29, ambos con facultades para recibir.
LUIS FRANCISCO RODRIGUEZ SERRANO	Adjudicatarios de la sucesión: - FRANCISCO JOSÉ RODRIGUEZ BARBETTI - JIMENA RODRIGUEZ BARBETTI	16.800 mts2	\$ 77.716.109,00	Corresponde un área de 8.400 mts2 por valor \$38.858.054,50 para c/u. El valor se obtendrá del fraccionamiento del depósito judicial No. 469210000047450 de 4 de abril de 2016. Una vez fraccionado se pagará al abogado LIBARDO DE JESUS QUIINTERO CALVACHE con facultades para recibir.
INGENIO LA CABAÑA S.A.		116.561 mts2	\$ 539.206.394,72	El valor se obtendrá del fraccionamiento de los depósitos judiciales No. 469210000047451, 469210000047452, y 469210000047453 de 4 de abril de 2016. Una vez fraccionado se pagará a la abogada PATRICIA CALVETE con facultades para recibir.

iii) Reservar de los valores restantes de los títulos fraccionados la suma de \$12.742.558,04, destinados para el pago de los impuestos del año 2016 hasta el 25 de abril de 2017, los cuales serán descontados a prorrata a cada comunero; y iv)

los herederos deberán responder solidariamente ante terceros que llegaren a reclamar un derecho de parentesco igual al que ellos plantearon como hijos de cada uno de los comuneros.

Lo anterior, luego de considerar el funcionario de primer grado el dictamen pericial rendido el 26 de marzo de 2015 (avalúo del inmueble), la aclaración al mismo, efectuando oficiosamente la corrección aritmética al área descrita por el auxiliar de la justicia que le corresponde a la comunera EMPRESA AGRICOLA LA ESPERANZA LTDA. hoy INGENIO LA CABAÑA S.A., y analizados los títulos de propiedad, junto con la sentencia emitida el 16 de diciembre de 2013 por el JUZGADO PROMISCO DE FAMILIA DE PUERTO TEJADA (aprobatoria de la partición de la sucesión intestada de la causante LIGIA MARIA AGUILAR LUCUMI), para determinar el área que pertenecía a cada comunero, según tabla que se incorpora en el mismo fallo.

Estableció que una vez rematado y entregado el inmueble, y realizada la inscripción del remate en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria, es procedente distribuir el producto del remate (\$1.036'000.000) entre los condueños, conforme lo secuestrado, rematado y entregado, esto es un área de 221.200 mts².

Refiere, que hallándose vencida la oportunidad para que el rematante obtenga la devolución o compensación de los valores cancelados por concepto de impuestos (núm. 7 art. 455 C.G.P.), su petición debe rechazarse por extemporánea, aunado al hecho que tan solo presentó con su reclamación, una liquidación de impuestos sin sello de pago de los años 2016, 2017 y 2018 (fl. 979 c. dos). Sin embargo, de los dineros obtenidos en el remate, se reservará la suma de \$12.742.558,04 correspondiente al impuesto predial del inmueble con los intereses que se adeudan desde el año 2016 hasta el 25 de abril de 2017, fecha en que se efectuó la entrega del bien, suma que será cancelada a prorrata entre los comuneros, conforme a la liquidación que se incorpora en el texto de la sentencia, deduciéndose dichos valores de lo que haya de entregarse en la respectiva distribución, tomando como base el valor del metro cuadrado (\$4.683.54) y de acuerdo con el monto total del remate.

5. EL RECURSO DE APELACIÓN (fls. 1135 a 1144 c. cuatro). Inconforme con la anterior determinación, la apoderada del INGENIO LA CABAÑA S.A. formula recurso de apelación, expresando sus reparos de la siguiente manera:

a) Que la sentencia es incongruente en tanto no incluyó los gastos del impuesto predial y los honorarios de los peritos, debatidos en el proceso y aprobados mediante auto No. 62 del 18 de octubre de 2018, cuyo pago debe reconocerse

en la sentencia que distribuye y reembolsarse en favor del INGENIO LA CABAÑA S.A.

b) Que para realizar una correcta distribución del producto del remate entre los comuneros, se debe tener en cuenta el valor del metro cuadrado establecido por el perito \$5.000, y el área que *“infructuosamente”* terminó entregando el Juzgado, evidenciándose una grave diferencia entre el área rematada y el área real del predio.

c) Que el Juzgado determinó el valor a reconocer en favor de cada uno de los comuneros por *“áreas”*, cuando los artículos 417 del C.P.C. y 411 del C.G.P. indican que dicha repartición debe efectuarse en *“proporción”* a los derechos de cada condueño en la comunidad, es decir, que debe establecerse de acuerdo con el *“porcentaje”* de participación de cada uno, siendo el área del predio el 100% de la comunidad.

Agrega, que para asignar la participación del INGENIO LA CABAÑA S.A. se tomó como base un predio de 20 Ha. y 3200 mts², mientras que para los integrantes de la familia AGUILAR se cuantificó a partir de un predio de 22 ha. y 1.200 mts², actuación inequitativa y desventajosa en contra del INGENIO. Por tal razón, presenta una distribución que a su juicio es ecuánime y atiende al porcentaje de participación de cada comunero, según los derechos por ellos adquiridos, y sobre la base de un predio de 20 Ha. y 3200 mts², de acuerdo con los títulos de dominio y el informe del perito evaluador.

Titular del derecho	Área Mts ²	Porcentaje
INGENIO LA CABAÑA S.A.	116.561,84	57.36%
Herederos LUIS FRANCISCO RODRÍGUEZ	16.800,00	8.27%
Herederos de ELVIRA AGUILAR	9.331,68	4.59%
Herederos de ALBA MARY AGUILAR	11.920,18	5.87%
Herederos de ANA CECILIA AGUILAR	27.520,18	13.54%
Herederos de LIGIA AGUILAR	21.067,00	10.37%
TOTAL	203.200,88	100%

Que esos porcentajes de participación sirven de base para calcular el monto que le corresponde asumir a cada comunero por los gastos del impuesto predial que fueron reconocidos en favor del INGENIO LA CABAÑA mediante auto del 18 de octubre de 2018 (\$40.442.610), y los valores atinentes al impuesto predial de los años 2016 y 2017 (\$12.736.940 – sic-), así:

COMUNERO	Porcentaje	Valor a asumir por impuesto predial pagado por el INGENIO LA CABAÑA	Valor a asumir Impuesto predial pendiente 2016 y 2017	Valor total a asumir
----------	------------	---	---	----------------------

INGENIO LA CABAÑA S.A.	57.36%	\$23.197.881,10	\$7.305.908,78	\$30.503.789,88
FRANCISCO JOSÉ y JIMENA RODRIGUEZ BARBETTI	8.27%	\$3.344.603,85	\$1.053.344,94	\$4.397.948,79
Herederos de LIGIA AGUILAR	10.37%	\$4.193.898,66	\$1.320.820,68	\$5.514.719,34
Herederos de ELVIRA AGUILAR	4.59%	\$1.856.315,80	\$584.625,55	\$2.440.941,35
Herederos de ALBA MARY AGUILAR	5.87%	\$2.373.981,21	\$747.658,38	\$3.121.639,59
Herederos de ANA CECILIA AGUILAR	13.54%	\$5.475.929,39	\$1.724.581,68	\$7.200.511,07
TOTAL	100%	\$40.442.610,00	\$12.736.940,00	\$53.179.550,00

Que la distribución del producto del remate (\$1.036'000.000) conforme a los porcentajes de participación en la comunidad, y la deducción de los montos que les corresponde asumir, quedaría de la siguiente manera:

Comunero	Porcentaje	Distribución por porcentaje	Valor a asumir por cada comunero	Valor a recibir por cada comunero
INGENIO LA CABAÑA S.A.	57.36%	\$594.249.600,00	\$30.503.789,88	\$563.745.810,12
FRANCISCO JOSÉ y JIMENA RODRIGUEZ BARBETTI	8.27%	\$85.677.200,00	\$4.397.948,79	\$81.279.251,22
Herederos de LIGIA AGUILAR	10.37%	\$107.433.200,00	\$5.514.719,34	\$101.918.480,67
Herederos de ELVIRA AGUILAR	4.59%	\$47.552.400,00	\$2.440.941,35	\$45.111.458,66
Herederos de ALBA MARY AGUILAR	5.87%	\$60.813.200,00	\$3.121.639,59	\$57.691.560,42
Herederos de ANA CECILIA AGUILAR	13.54%	\$140.274.400,00	\$7.200.511,07	\$133.073.888,93
TOTAL	100%	\$1.036'000.000	\$53.179.550,00	\$982.820.450,00

d) Que en el texto de la sentencia no se hace referencia al reembolso de los gastos a los peritos, en favor del INGENIO LA CABAÑA S.A. como lo establece el auto No. 62 de octubre de 2018, por lo que no se han tenido en cuenta para su redistribución y reintegro, si es del caso.

e) Refiere, que pese a que en el informe del perito evaluador y en el acta de la diligencia de secuestro, se indicó que el predio tiene un área de 20 Ha y 3200 mts², y que las postulaciones de la subasta y las consignaciones del remate se hicieron sobre la base de 20 Ha y 3200 mts², por negligencia del Juez que dirigió la diligencia de remate, se hizo la adjudicación del bien por 22Ha. y 1200 mts², perjudicando a los propietarios de los predios colindantes que fueron invadidos, desconociendo además, que por estar avaluado el precio del metro cuadrado en \$5000, si el área del bien fuera de 22Ha. y 1200 mts², el valor base de postulación debía ser de \$1.106'000.000 y no como quedó adjudicado en \$1.036'000.000, con una diferencia de \$ 70'000.000.

En ese orden, solicita: i) Aclarar, adicionar o en su defecto revocar la sentencia impugnada; ii) ordenar al rematante PABLO JOSE BORRERO MEDINA, consignar la suma de \$70.000.000, teniendo en cuenta que el perito estableció un precio de \$5.000 el metro cuadrado y el señor BORRERO recibió 221.200 mts²; iii) que se determine que la subasta quedó en firme una vez se realizó la entrega y el registro ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Puerto Tejada, la cual quedó finiquitada el 12 de enero de 2018; iv) que se distribuya los derechos y obligaciones según el porcentaje de participación en la comunidad; y v) que se pague al INGENIO LA CABAÑA S.A. las siguientes sumas:

CONCEPTO	VALOR
Valor subastado después de descontar gastos	\$563'745.810,12
Valor a reembolsar por pago del impuesto predial hasta el 2014, reconocido el auto interlocutorio No. 62 de octubre de 2018	\$17'244.728,90
Valor que debería cancelar el señor Borrero, al ajustar el precio al área entregada	\$40'152.000,00
TOTAL	\$621'142.539,02

6. ACTUACION DE SEGUNDA INSTANCIA.

6.1. Ejecutoriado desde antaño el auto que admitió la alzada y entrado en vigencia el Decreto legislativo 806 del 4 de junio del 2020 ² se corrió traslado para la sustentación escrita de la apelación presentada y la manifestación que a la misma tuviera el no apelante ³, oportunidad que fue utilizada por las partes en la siguiente forma:

6.1.1. La apoderada de la apelante reiteró las inconformidades expuestas al presentar los reparos ante el Juez de primer nivel, insistiendo en la inconsistencia del área del bien tomada como base de la liquidación, pues de acuerdo con la información que reposa en el expediente y los títulos de propiedad del predio, se puede constatar que corresponde a un lote con una extensión de 20 Has y 3200 mts², y no 22Has y 1200 mts² como erróneamente fue adjudicado en el remate.

Alude a la equivocada distribución de los dineros, en tanto debía tomarse el área de 20 Has y 3200 mts² como el 100%, efectuarse el cálculo del porcentaje que de acuerdo con los títulos de adquisición le corresponde a cada comunero, y distribuir los dineros producto del remate con las deducciones por concepto de gastos de la división (\$40'442.610 sufragados por el INGENIO LA CABAÑA) e impuesto predial (\$12'736.940 – sic-) reconocidos por el Juzgado. En esa misma

² Por el cual se adoptaron entre otras, diversas medidas para "...agilizar los procesos judiciales y flexibilizar la atención a los usuarios del servicio de justicia, en el marco del Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica".

³ Traslados dispuestos mediante auto de fecha 25 de junio de 2020, en la forma y términos señalados en el Art. 14 del D.L. 806 del 4 de junio de 2020.

línea, cuestiona la omisión del fallador de primer nivel en pronunciarse sobre el reembolso de los gastos de la división en favor del INGENIO LA CABAÑA, que ascienden a un valor de \$ 17'244.728,9.

Reitera lo relacionado con la inconsistencia en el valor cancelado por el rematante, por cuanto el juez adjudicó la propiedad como si se tratara de un lote de 22Has y 1200 mts², y en ese orden, tomando el valor del metro cuadrado avaluado por el perito (\$5.000), la suma que debió cancelar el rematante era \$1.106'000.000 y no \$1.036'000.000 que fue el valor sobre el cual se adjudicó el bien, por lo que el adjudicatario deberá pagar el monto que hace falta (\$70.000.000), y distribuirse esa suma entre los comuneros.

Bajo esos argumentos insiste en las solicitudes elevadas en su escrito de reparos, agregando, que en atención a las inconsistencias que se han vislumbrado dentro del proceso, específicamente lo que concierne a la diferencia en la cabida del bien objeto del remate, se declare la nulidad o sin efecto dicha subasta, en aras de garantizar los derechos de las partes y de los terceros afectados en los predios aledaños.

6.1.2. El apoderado de los HEREDEROS de la señoras ELVIRA AGUILAR DE CARABALÍ, ANA CECILIA AGUILAR LUCUMI y ALBA MARY AGUILAR LUCUMI no impugnantes, solicita desestimar la alzada y confirmar la sentencia apelada, argumentando, que el remate se realizó respecto de un bien con área de 221.200 mts², extensión sobre la cual se depositó el dinero y se efectuó la distribución entre los comuneros, atemperándose el fallador a las ritualidades previstas en el artículo 411 del C.G.P. Agrega, que el apelante pretende revivir discusiones que no son propias de esta etapa procesal, y que ya han sido resueltas por el Juez de instancia en oportunidades anteriores, por lo que el Tribunal carece de competencia para referirse a los puntos invocados por el censor.

6.1.3. El apoderado de los hermanos FRANCISCO JOSE y JIMENA RODRIGUEZ BARBETTI no apelantes, manifiesta, que le asiste razón a la impugnante cuando señala que todo el material probatorio obrante en el proceso demuestra que el área real del bien es de 203.200 mts², extensión que se tuvo en cuenta para avaluar el inmueble y subastarlo.

Que la distribución del producto del remate entre los condueños la realizó el Juez de primer grado con base en dos áreas, a la SOCIEDAD INGENIO LA CABAÑA S.A., FRANCISCO JOSÉ y JIMENA RODRIGUEZ BARBETTI, les distribuyó su derecho con base en 203.200 mts², mientras que a los demás comuneros, esto es, a los HEREDEROS de las señoras ALBA MARY, ANA CECILIA, y LIGIA MARÍA AGUILAR, lo hizo con base

en 221.200 mts², lo que forzosamente alteró el porcentaje y los valores que le corresponden a cada condueño. Que ese excedente de 18.000 m² que surgen al final del proceso, se originó porque se incluyeron áreas de inmuebles que no son de propiedad de las partes en este asunto, sino de terceros, como lo manifestó la apelante, incluyéndose en esa mayor extensión, propiedades de la señora ZORAIDA BARBETTI TASCÓN.

Que de acuerdo con las ventas de las franjas de terreno que cada comunero realizó, los siguientes son los porcentajes que le corresponden a cada uno:

PROPIETARIOS ADJUDICATARIOS	AREA TOTAL 203.200 mts ²	AREA ADJUDICADA	AREA VENDIDA	SALDO AREA	AREA COMPRADA	PORCENTAJE
ELVIRA AGUILAR LUCUMI		50.800,00	41.468,32	9.331,68		4,59
ALBA MARY AGUILAR LUCUMI		50.800,00	38.879,82	11.920,18		5,87
ANA CECILIA AGUILAR LUCUMI		50.800,00	23.279,82	27.520,18		13,54
LIGIA MARIA AGUILAR LUCUMI		50.800,00	29.733,00	21.067,00		10,37
INGENIO LA CABAÑA					116.560,96	57,36
FRACISCO Y XIMENA RODRIGUEZ BARBETTI					16.800,00	8,27
TOTALES		203.200,00	133.360,96	69.839,04	133.360,96	100,00

Que el fallador dispuso que realizar la distribución conforme lo secuestrado, rematado y entregado, es decir con un área de 221.200 mts², y no con soporte en lo probado y avaluado, acrecentando de manera arbitraria las áreas que corresponden a los herederos del señor ABEL AGUILAR, y con ello aumentando el valor para cada uno de ellos en la distribución del producto del remate.

Señala, que además de la inconsistencia en mención, el Juez fijó el valor del metro cuadrado en \$ 4.683,54, realizando la división del precio del remate \$1.036'000.000 por el área de 221.200 mts², estimación que no tiene soporte científico, y contradice el valor establecido por el perito a razón de \$ 5.000 por metro cuadrado.

Que las inconsistencias a que alude la impugnante, son errores aritméticos que afectan sustancialmente la distribución del producto entre los condueños, en proporción al derecho que cada uno tiene en la comunidad, y por tal razón debe accederse a lo solicitado por la Abogada del INGENIO LA CABAÑA S.A., revocarse la sentencia, en su lugar ordenar que la distribución del producto entre los condueños, se haga en proporción al derecho que tiene cada comunero en el inmueble materia del proceso, con base en el área real del inmueble y de

cada condueño y su equivalente en porcentajes, como se ilustra en el siguiente cuadro:

VALOR REMATE		\$1.036.000.000,00	
PROPIETARIOS/ADJUDICATARIOS	AREAS REALES EN MTS2	%	VALOR A DISTRIBUIR EN PROPORCION DERECHO
	203.200	100	\$1.036.000.000,00
ELVIRA AGUILAR LUCUMI	9.331,68	4,59	47.576.872
ALBA MARY AGUILAR LUCUMI	11.920,18	5,87	60.774.146
ANA CECILIA AGUILAR LUCUMI	27.520,18	13,54	140.309.579
LIGIA MARIA AGUILAR LUCUMI	21.067,00	10,37	107.408.524
INGENIO LA CABAÑA	116.560,96	57,36	594.277.335
FRACISCO Y XIMENA RODRIGUEZ BARBETTI	16.800,00	8,27	85.653.543
TOTALES	203.200,00	100,00	1.036.000.000,00

Por último, en lo relacionado con los gastos de la división, señala que no es ésta la oportunidad procesal donde deben estimarse, sino a través de la liquidación de costas (art. 413 C.G.P.).

6.2. Por auto de fecha 22 de julio de 2020 ⁴, se decretó como prueba de oficio requerir a la ALCALDÍA DEL MUNICIPIO DE MIRANDA – CAUCA, para que remitiera liquidación oficial actualizada del valor del impuesto predial adeudado desde el 01 DE ENERO DE 2016 hasta el MES DE ABRIL DE 2017, del inmueble identificado con código catastral número 00-020000-0006-0144-0-00000000 (según recibo de liquidación obrante a fl. 805 del cuaderno tres), o en su defecto, el identificado con el nuevo código catastral número 19455000200000006014400000000 (según certificado de tradición de matrícula inmobiliaria No. 130-3624 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Puerto Tejada).

En respuesta a dicho requerimiento, el 24 de julio de 2020 el Jefe de la Oficina Asesora Jurídica y de Contratación de la ALCALDÍA DEL MUNICIPIO DE MIRANDA, allegó la factura No.164947 a nombre de BORRERO MEDINA JUAN MANUEL del predio identificado con el código 00-020000-0006-0144-010-00000000, donde se detalla el valor del impuesto predial correspondiente a cada vigencia (2016 \$9.910.543.00 y 2017 \$8.479.191.00), aclarando que no es posible generar la liquidación por los periodos específicos solicitados por esta Sala, “toda vez que el 17 de diciembre de 2018 el contribuyente canceló el impuesto del periodo comprendido entre 2016 y 2018”.

⁴ Notificado por estados electrónicos.

De la prueba en comento se corrió traslado a las partes por el término de tres (03) días mediante auto del 28 de julio de 2020, plazo en el cual los interesados nada manifestaron.

CONSIDERACIONES

1. En el presente asunto se hallan satisfechos los presupuestos procesales (capacidad para ser parte y demanda en forma) así como la legitimación en la causa, luego no hace falta pronunciamiento particularizado al respecto distinto al de mencionar, que tampoco se advierte ningún vicio que pueda invalidar lo actuado hasta éste momento ni las partes presentaron alegato en tal sentido.

2. Es además a ésta Colegiatura a la que le corresponde conocer en segunda instancia de la apelación de la sentencia proferida por el *a quo* bajo la órbita de la competencia fijada en razón del factor funcional consagrado en el art. 31-1 en concordancia con el 35 del CGP, siendo del caso pronunciarse en principio *“solamente sobre los argumentos expuestos por el apelante”* (inciso primero del Art. 328 ibídem), para revocar o reformar la decisión.

En este punto conviene anotar, que contrario a lo expuesto por el apoderado de de los HEREDEROS de la señoras ELVIRA AGUILAR DE CARABALÍ, ANA CECILIA AGUILAR LUCUMI y ALBA MARY AGUILAR LUCUMI, si es de competencia de esta Corporación el estudio de las inconformidades expuestas por el INGENIO LA CABAÑA, en tanto atañen específicamente a los parámetros utilizados por el fallador de primer nivel para efectuar el trabajo de distribución del producto del remate entre los condóminos, al margen de que se hayan elevado similares argumentos en otras etapas del proceso.

3. Tras estas precisiones iniciales, los **problemas jurídicos** que se plantean para resolver el recurso de apelación, se contraen a establecer: i) si la distribución del producto del remate entre los comuneros efectuada por el Juez de primer grado, se encuentra ajustada a derecho, en caso contrario, la Sala procederá a su modificación en la forma que corresponda; y ii) si es viable realizar la deducción de los valores asignados a cada comunero, el monto que corresponde a los honorarios de los peritos y demás gastos de la división reconocidos en favor de la SOCIEDAD INGENIO LA CABAÑA S.A.

4. La tesis de la Sala es, que la distribución realizada por el *a quo* adolece de defectos y no se atempera a la proporción del derecho que le asiste a cada comunero, por lo que la misma deberá modificarse, pero sin efectuar las

deducciones solicitadas por la apelante, por improcedentes. A la anterior conclusión se arriba luego del siguiente análisis:

4.1. Del examen de las piezas procesales, lo primero que advierte la Corporación, es que tanto en la demanda, como en el certificado de tradición del inmueble (fls. 621 a 624 c. uno y fls. 980 a 984 c. tres), en la constancia catastral del 30 de mayo de 2002 (fl. 245 c. uno), el avalúo presentado el 26 de marzo de 2015 con su aclaración de fecha 12 de junio de 2015 (fls. 543 a 547 y 558 a 560 c. uno), el acta de la diligencia de secuestro del 12 de noviembre de 2015 (fls. 580 a 584 c. uno), y todas las escrituras aportadas con la demanda como prueba de la titularidad del predio (fls. 7 a 20, 61 a 70, 79 a 80 c. uno), **describen un terreno rural con una extensión de 20 Ha y 3200 mts² (203.200 mts²)**, y con fundamento en dicha área el auxiliar de la justicia lo avaluó en \$1.015'995.800 a razón de \$5000 por metro cuadrado.

No obstante lo anterior, en el denominado "dictamen pericial de inspección judicial" presentado por el "secuestre" ⁵ el 30 de noviembre de 2015 (fls. 585 a 588 c. uno), se indica que el área del inmueble es de **22.12 Ha. (221.200 mts²)** ⁶, diferencia ésta que no le mereció ninguna inquietud al Juez de la causa, pues sin ningún miramiento procedió a convocar a diligencia de remate, señalando el monto para hacer postura en el total del avalúo, - que como se dijo, se estimó con base en un predio de 20 Ha y 3200 mts² (203.200 mts²), y al describir las especificaciones del lote en el aviso de remate, relacionó una extensión de 221.200 mts² (22Ha y 1200 mts²) (fl. 609 c. uno).

Por si fuera poco, en la diligencia de remate del 29 de marzo de 2016 (fls. 625 a 634 c. uno), aun cuando la apoderada del INGENIO LA CABAÑA S.A. le puso de presente las inconsistencias existentes en cuanto a la extensión del predio, el operador judicial descartó sus argumentos de plano, y procedió a adjudicar el bien descrito con un área 221.200 mts² al único postor señor PABLO JOSE BORRERO MEDINA por valor de \$ 1.036'000.000.

El remate se aprobó mediante proveído del 9 de noviembre de 2016 (fls. 664 a 665 c. dos), modificado por auto del 25 de enero de 2017 (fls. 718 a 722 c. dos), y pese a las dificultades que la discrepancia en la medición del bien le generó al rematante al momento de solicitar su inscripción en el folio de matrícula

⁵ Es de anotar que el secuestre rindió el mencionado informe "pericial", con el fin de acatar la orden del Juez de presentar el respectivo levantamiento topográfico del predio, luego de que el mismo se declarará legalmente secuestrado (acta de la diligencia de fecha 12 de noviembre de 2015 – fls. 580 a 584 c. uno).

⁶ **En las actuaciones subsiguientes no reposa constancia del traslado de ese dictamen a las partes, y tampoco se observa que alguno de los intervinientes formulara reparo alguno por esa omisión (iii).**

inmobiliaria ⁷, a la fecha dicho acto se haya inscrito (fl. 963, 980 a 984 c. tres) y el lote ya fue entregado al adquirente.

El anterior recuento permite entrever **las falencias del director del proceso en cuanto a la identificación del inmueble objeto de la subasta**, sin embargo, en vista de que el acto del remate cumplió su fin, perfeccionándose la tradición en cabeza del señor BORRERO MEDINA, a quien ya se le hizo entrega del mismo, **no cabe en esta instancia emitir ningún pronunciamiento con relación a dicha adjudicación, mucho menos resulta procedente invalidar el remate, dejarlo sin efecto, u ordenar al rematante pagar sumas adicionales a las ya canceladas**, como lo pide insistentemente la apelante, dado que, como lo dispone el artículo 455 del C.G.P., *“las irregularidades que puedan afectar la validez del remate se considerarán saneadas si no son alegadas antes de la adjudicación”*, amén del principio de confianza legítima y buena fe que amparan al rematante⁸, impidiéndole a la Sala adoptar cualquier correctivo frente a la deficiente gestión del operador judicial en esa tramitación. Por lo tanto, en lo que atañe a ese aspecto, los reparos y pedimentos de la alzada no están llamados a prosperar.

4.2. Ahora bien, al margen de las falencias en las que se haya incurrido con anterioridad, al momento de proceder con la distribución del producto del remate, en observancia de lo previsto en el inciso 6 del artículo 411 del C.G.P., el fallador deberá sujetarse a la realidad de la “proporción” de los derechos que le asiste a cada condueño en la comunidad, en tanto que, como lo ha señalado la jurisprudencia *“la parte de cada comunero en la comunidad, determina la extensión de sus derechos y obligaciones”* ⁹, y con tal propósito, resulta indispensable examinar tanto el certificado de tradición como los títulos de dominio adosados al expediente, que dan cuenta de dicho porcentaje de participación.

⁷ A fls. 837 a 839 reposa copia de la Resolución N° 03 del 8 de mayo de 2017 expedida por el Registrador Seccional de Instrumentos Públicos del Círculo de Puerto Tejada, mediante la cual se resuelve no revocar la nota devolutiva del 06 de abril de 2017, en la que se negó la inscripción del acta aprobatoria del remate a favor del rematante por inconsistencia entre el área y/o linderos del bien. Mediante escrito radicado el 23 de enero de 2018 (fls. 878 a 883 c. tres), la Registradora de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Puerto Tejada informó al Juzgado que por Resolución No. 01 del 15 de enero de 2018, se dispuso la suspensión del trámite de registro de la diligencia de remate realizada el 29 de marzo de 2016, por el término de 30 días, en atención a la inconsistencia advertida en el área del predio consignada en el certificado de tradición del inmueble (31 y 1/4 plazas equivalente a 200.000 mts²), y la extensión descrita en el acta del remate (221.200 mts²), razón por la cual, en términos del artículo 18 de la Ley 1579 de 2012, el Juez debe pronunciarse bien sea aceptando las referidas observaciones o en su defecto, ratificando la decisión adoptada en la diligencia de remate. En respuesta a esa solicitud, mediante auto de fecha 26 de febrero de 2018 (fls. 910 a 921 c. tres) el Juzgado confirma el remate realizado el 29 de marzo de 2016, bajo la misma descripción, cabida y linderos del bien descrito en el acta de la diligencia. Dice que en el expediente hay dos dictámenes periciales y dos diligencias de secuestro donde se ha dejado consignado que el área del predio es de 221.200 mts², medición realizada con medios técnicos y acorde con los linderos contenidos en las escrituras, sin que sobre este último punto las partes hayan discutido los mismos. Señala que en ausencia de objeción a dichos dictámenes, se impuso su aprobación y ahora el INGENIO LA CABAÑA pretende cuestionar aquello que en su momento no hizo. Contra esa determinación no se formuló ningún recurso (ver constancia de ejecutoria fl. 925).

⁸ CSJ **STC16044-2014**, 21 nov. 2014, rad. No. 68001-22-13-000-2014-00578-01 MP. FERNANDO GIRALDO GUTIÉRREZ

⁹ CSJ SC 24 feb.1995, rad. No. 4258 MP. NICOLAS BECHARA SIMANCAS

Es aquí donde radica el punto de quiebre de la sentencia atacada, toda vez que examinada la distribución allí elaborada, se advierte, que como bien lo manifiesta la apelante y lo coadyuva el apoderado de los hermanos RODRIGUEZ BARBETTI, **frente a los comuneros de la familia AGUILAR, el operador judicial partió de la base de un inmueble con un área de 221.200 mts² (22Ha y 1200 mts²) como quedó consignado en el acta de la diligencia de remate, mientras que para la SOCIEDAD INGENIO LA CABAÑA y los HERMANOS RODRIGUEZ BARBETTI, el cálculo de su participación se hizo sobre un inmueble de 203.200 mts² (20 Ha y 3200 mts²).**

Véase por ejemplo el caso de la difunta **ELVIRA AGUILAR:**

Cálculo de acuerdo con el certificado de tradición y las escrituras públicas		
Porción adquirida según título originario ¹⁰	Áreas vendidas o cesiones realizadas en favor de terceros ¹¹	Área que conserva
1/4 parte de un inmueble con un área de <u>20 Ha y 1200 mts²</u> , que equivale a 50.800 mts²	41.468,32 mts ²	9.331,68

Cálculo realizado en el fallo impugnado		
Porción adquirida <u>ajustada</u> al área tomada como base por el Juez	Áreas vendidas o cesiones realizadas en favor de terceros ¹²	Área que conserva y sobre la cual se asignó el valor a pagar
1/4 parte de un inmueble con un área de <u>22 Ha y 1200 mts²</u> , que equivalen a 55.300 mts²	41.468,32 mts ²	13.831,68 ¹³

Por el contrario, frente a la SOCIEDAD INGENIO LA CABAÑA S.A., el Juzgado sí se atemperó al certificado de tradición y las escrituras públicas, determinando que la franja adquirida por aquella respecto del predio con 203.200 mts² (20 Ha y 3200 mts²), tenía una extensión de 116.561,33 mts² ¹⁴.

Igualmente se observa, que el operador judicial no reparó en el contenido de las escrituras públicas que fueron aportadas con la demanda, y el certificado de tradición del inmueble, de los que se extrae que el predio en cuestión tiene una extensión de 20 Ha y 3200 mts² (203.000 mts²), superficie ésta última sobre la cual se realizaron TODOS los actos de enajenación y cesión de derechos de los que resultaron los títulos de dominio de los hoy comuneros, que además concuerda

¹⁰ Adjudicación en sucesión sentencia del 17 de abril de 1985 (fls. 62 a 65 c. uno) protocolizado mediante EP 274 del 23 de mayo de 1986 (fl. 61 c. uno)

¹¹ Según certificado de tradición y escrituras aportadas con la demanda donde se indica que el predio del cual es comunera tiene un área de 20 Ha y 3200 mts²

¹² Según certificado de tradición y escrituras aportadas con la demanda donde se indica que el predio del cual es comunera tiene un área de 20 Ha y 3200 mts²

¹³ Así está reconocido en la sentencia apelada.

¹⁴ Así está reconocido en la sentencia apelada.

con los datos del avalúo presentado (fls. 543 a 547 y 558 a 560 c. uno), y valga reiterar, con la constancia catastral del 30 de mayo de 2002 (fl. 245 c. uno).

A ello se suma el error del fallador de primer nivel al cuantificar el monto que le asignó a cada comunero, según el “número de metros cuadrados” mal deducido como adquirido en algunos casos, más no por el porcentaje de participación de cada uno, a lo que se aúna el cálculo que extrañamente realizó dividiendo el producto del remate (\$1.036´000.000) entre los 221.200 mts² que supuestamente corresponden al área del bien subastado, para concluir que el valor del metro cuadrado equivale a \$4.683,54, guarismo éste inferior al establecido en el avalúo del inmueble que sirvió de base para la subasta (\$5.000 el metro cuadrado).

Tómese nuevamente como ejemplo el caso de la difunta comunera ELVIRA AGUILAR, quien de acuerdo con las operaciones que con el anotado extravío realizó el *a quo*, presuntamente conservaba un área de 13.831,68 mts², que multiplicados por el valor del metro cuadrado que aquel determinó (\$4.683,54), arroja un total de \$64.781.226,54, suma ésta de la que restó \$ 796.464,96 por concepto del impuesto predial que deben cubrir a prorrata todos los conductores, asignándosele entonces un total de \$ 63.984.761,58 ¹⁵.

4.3. Ante esa evidente disparidad e inequidad en la distribución de la almoneda, se responde negativamente al primer problema jurídico planteado, como quiera que **la distribución efectuada por el fallador de primer nivel no se ajusta a derecho, y en tal virtud, procederá la Sala a efectuar la modificación respectiva, en “simetría al derecho de cada condómino”¹⁶, tomando como base el área del bien que se extrae tanto de los títulos de dominio como del certificado de tradición, esto es, 20 Ha y 3200 mts² (203.000 mts²), destacando en todo caso, que el folio de matrícula inmobiliaria no registra anotación alguna de aclaración o corrección de área y/o linderos respecto de dichos títulos, que deba tenerse en cuenta al momento de realizar éste cálculo.**

4.3.1. Lo anterior, no sin antes precisar, que por mandato del numeral 7º del artículo 455 del C.G.P., aplicable por remisión del artículo 411 Ib., como lo señaló el funcionario de primer nivel, de los dineros del remate **deben reservarse los valores que se encuentren pendientes de cancelar por concepto de impuestos del inmueble subastado, que en este caso corresponden al impuesto predial adeudado desde el 01 de enero de 2016 hasta el mes de abril de 2017, que fue**

¹⁵ Así está reconocido en la sentencia apelada

¹⁶ CSJ **STC 06 may. 2020**, Rad. No. E-76111-22-13-002-2020-00017-01 MP. LUIS ARMANDO TOLOSA VILLABONA

estimado en la sentencia impugnada en suma de **\$12.742.558,04** ¹⁷, monto éste cuya “cuantificación” no fue objeto de reparo por parte del apelante ¹⁸, y que se mantendrá incólume sin ninguna modificación ni actualización, habida cuenta que no existe liquidación oficial actualizada por tal concepto ¹⁹, y que según lo informado por la ALCALDÍA DEL MUNICIPIO DE MIRANDA – CAUCA (en virtud de la prueba decretada de oficio por esta Sala), el 17 de diciembre de 2018 el contribuyente – que se infiere corresponde al rematante o en su defecto al actual propietario del bien ²⁰- canceló el impuesto predial “del periodo comprendido entre 2016 y 2018”, lo que quiere decir, que deberá salvaguardarse la referida suma, con el fin de que la persona que pagó el tributo causado desde el 01 de enero de 2016 hasta el mes de abril de 2017, pueda solicitar la devolución de esos dineros, pues no de otra manera se garantizaría los principios de equidad y de justicia; máxime considerando, que dicha obligación era de cargo de los entonces comuneros, dado que tan solo se efectuó la entrega del bien al rematante el 25 de abril de 2017.

4.3.2. Bajo la misma línea de pensamiento, y en vista de que mediante **autos No. 47 y 62 del 16 de agosto y 18 de octubre de 2018** (fls. 1030 a 1035 c. tres y fls. 1105 a 1111 c. cuatro), respectivamente, el Juez de primer grado decantó lo relacionado con los GASTOS DE LA DIVISIÓN que se reconocen en favor de la SOCIEDAD INGENIO LA CABAÑA S.A. y del señor JOSE EVER CANDELO AGUILAR ²¹, -determinación que a la fecha se encuentra debidamente ejecutoriada-, aunado, que el 08 de noviembre de 2018 la Secretaria del Juzgado elaboró la liquidación de dichos gastos (fls. 1145 a 1147 c. cuatro), de la cual se dio traslado a las partes por el término de tres días (fl. 1148 c. cuatro), plazo que venció en silencio según se indica en la constancia secretarial de fecha 15 de noviembre de 2018 (fl. 1156 c. cuatro), en aplicación de los principios de economía procesal y prevalencia del derecho sustancial, resulta viable incluir en la distribución del producto del remate, las deducciones de los valores que le corresponde asumir a cada comunero por tales gastos, pues si bien el artículo 413 del C.G.P. señala que la

¹⁷ Según liquidación oficial del municipio de Miranda (Cauca) de fecha 17 de abril de 2017, visible a folio 805 del cuaderno dos, dicho impuesto ascendía a un total de \$9.339.558 pagaderos hasta el 30 de mayo de 2017, no obstante el Juez reservó por tal concepto el monto de \$12.742.558,04, sin indicar si corresponde a una actualización o a la suma de los intereses.

¹⁸ Aun cuando equivocadamente señaló en su escrito de sustentación que el valor reservado por tal rubro era el equivalente a \$12'736.940.

¹⁹ Se requirió en ese sentido a la ALCALDÍA MUNICIPAL DE MIRANDA, pero la entidad indicó que no era posible suministrar esa información.

²⁰ Adviértase que la diligencia de remate se llevó a cabo el 29 de marzo de 2016 (fls. 625 a 634 c. uno), adjudicándose el inmueble a favor del único postor señor PABLO JOSE BORRERO MEDINA; remate que fue aprobado mediante proveído del 9 de noviembre de 2016 (fls. 664 a 665 c. dos) modificado por auto del 25 de enero de 2017 (fls. 718 a 722 c. dos); el 25 de abril de 2017 se entregó el inmueble al rematante (fl. 815 c. dos); y el acta de la diligencia de remate se inscribió en el correspondiente folio de matrícula inmobiliaria el 12 de enero de 2018 (fl. 963, 980 a 984 c. tres.).

²¹ En las mencionadas providencias el fallador relacionó los ítems que se reconocerían como gastos de la división, aunque no señaló el monto a que ascienden los mismos, labor que compete realizar de acuerdo con los soportes documentales que reposan en el expediente.

liquidación de los mismos “se hará como la de costas” – como lo advierte el apoderado de los hermanos RODRIGUEZ BARBETTI- , una interpretación acorde con la realidad de las actuaciones surtidas en este asunto, permite concluir, que ya encontrándose definidos varios de los gastos de la división que se reconocen respecto de los mencionados condóminos – en tanto se itera, no se formuló reparo alguno contra la liquidación que de ellos efectuó el Despacho cognoscente- , ningún obstáculo existe para efectuar las deducciones pertinentes en la sentencia, y determinar concretamente la suma que recibirá cada condueño, sin perjuicio de que por gastos diferentes a los hasta ahora reconocidos se pueda agotar el trámite accesorio de liquidación al que remite la comentada regla adjetiva.

4.3.3. Cabe anotar además, que la solicitud de la SOCIEDAD INGENIO LA CABAÑA en cuanto a la devolución de los dineros por ella sufragados, se entiende perfectamente concordante con los documentos suscritos por los ex comuneros de la familia AGUILAR visibles a folios 1152 a 1155 del cuaderno cuatro, en los cuales autorizan expresamente que de los valores que a ellos les corresponde en la distribución del producto del remate, se deduzcan o compensen los montos reconocidos como gastos de la división en favor del INGENIO LA CABAÑA S.A., por lo que estando a estas alturas reconocidos dentro del trámite varios de tales gastos no se atisba un motivo de peso, que impida proceder en la forma anunciada, máxime que como ya se dijo, queda a salvo el trámite posterior e independiente a la sentencia de distribución (C.G.P. Art. 413) para ventilar la liquidación de gastos de la división que a diferencia de los aludidos, aún no estén reconocidos.

4.3.4. En ese orden, se traen al presente fallo los valores que fueron liquidados por la Secretaría del Juzgado de primer nivel (fls. 1145 a 1147 c. cuatro), para precisar el monto de las deducciones a que hay lugar por concepto de gastos de la división establecidos hasta la fecha, así:

Comunero	Valor reconocido por gastos de la división	Valor que debe asumir el comunero en proporción a su derecho	Valor que debe reintegrársele por los restantes comuneros
SOCIEDAD INGENIO LA CABAÑA S.A.	\$ 40.441.610,00	\$ 21.310.667,00	\$19.130.943
JOSE EVER CANDELO	\$4.022.175,00	\$ 348.812,76	\$3.673.344,10

GASTOS ADICIONALES NO CUBIERTOS	Valor que deben asumir los comuneros a prorrata de sus derechos
Gastos administración secuestre Eduardo Larrahondo (fls. 1021 c. tres)	\$1.996.870

De acuerdo con lo señalado textualmente en dicha liquidación, las sumas que debe asumir cada comunero a título de gastos son las siguientes:

Nombre del (la) comunero (a)	Gastos reconocidos a favor del Ingenio la Cabaña S.A.	Gastos reconocidos a favor de José Ever Candelo	Gastos "Administración secuestre Eduardo Larrahondo"
ELVIRA AGUILAR LUCUMI	\$ 2.528.866,00	\$ 251.507,40	\$ 124.864,66
ALBA MARY AGUILAR LUCUMI	\$ 3.002.095,00	\$ 298.575,21	\$ 148.232,20
ANA CECILIA AGUILAR LUCUMI	\$ 5.854.208,00	\$ 582.236,01	\$ 289.059,93
JOSE EVER CANDELO AGUILAR (HEREDERO Y ADJUDICATARIO DE LIGIA AGUILAR)	\$ 3.507.216,00		\$ 173.173,40
ESTHER LIDIA CANDELO AGUILAR (HEREDERA Y ADJUDICATARIA DE LIGIA AGUILAR)	\$ 1.167.022,00	\$ 116.064,84	\$ 57.622,15
FRANCISCO RODRÍGUEZ BARBETTI (HEREDERO Y ADJUDICATARIO DE LUIS FRANCISCO RODRIGUEZ)	\$ 1.535.768,00	\$ 152.740,82	\$ 75.830,51
JIMENA RODRÍGUEZ BARBETTI (HEREDERO Y ADJUDICATARIO DE LUIS FRANCISCO RODRIGUEZ)	\$ 1.535.768,00	\$ 152.740,82	\$ 75.830,51
INGENIO LA CABAÑA S.A.		\$ 2.119.479,00	\$ 1.052.247,57
TOTAL	\$ 19.130.943,00	\$ 3.673.344,10	\$ 1.996.870,00

4.4. Decantado lo anterior, la distribución del producto del remate entre los comuneros en proporción al derecho de cada uno en la comunidad, con la correspondiente deducción de los valores a cancelar por el impuesto predial y gastos de la división a prorrata de sus cuotas, quedará así:

Nombre de la comunero (a)	Área que le corresponde (Mts2)	Porcentaje % respecto del área total (20ha 3200 mts2 - 203.200 mts2)	Valor que le corresponde en proporción al porcentaje de participación	Deducción por concepto de impuesto predial en proporción a su derecho	Deducción por gastos reconocidos a favor del Ingenio la Cabaña S.A. en proporción a su derecho	Deducción por gastos reconocidos a favor de José Ever Candelo en proporción a su derecho	Deducción por gastos de administración secuestre Eduardo Larrahondo en proporción a su derecho	Devolución de gastos reconocidos a favor del Ingenio la Cabaña S.A. en proporción a su derecho	Devolución de gastos reconocidos a favor de José Ever Candelo en proporción a su derecho	Total a entregar al comunero
ELVIRA AGUILAR LUCUMI	9.331,68	4,59	\$ 47.577.019,95	\$ 585.186,23	\$ 2.528.866,00	\$ 251.507,40	\$ 124.864,66			\$ 44.086.595,65
ALBA MARY AGUILAR LUCUMI	11.920,18	5,87	\$ 60.774.334,49	\$ 747.510,12	\$ 3.002.095,00	\$ 298.575,21	\$ 148.232,20			\$ 56.577.921,96

ANA CECILIA AGUILAR LUCUMI	27.520,18	13,54	\$ 140.310.014,15	\$ 1.725.780,40	\$ 5.854.208,00	\$ 582.236,01	\$ 289.059,93			\$ 131.858.729,81
JOSE EVER CANDELO AGUILAR (HEREDERO Y ADJUDICATARIO DE LIGIA AGUILAR)	16.933,00	8,33	\$ 86.331.901,52	\$ 1.061.862,23	\$ 3.507.216,00		\$ 173.173,40		\$ 3.673.344,10	\$ 85.262.994,00
ESTHER LIDIA CANDELO AGUILAR (HEREDERA Y ADJUDICATARIA DE LIGIA AGUILAR)	4.133,00	2,03	\$ 21.071.856,67	\$ 259.178,92	\$ 1.167.022,00	\$ 116.064,84	\$ 57.622,15			\$ 19.471.968,76
FRANCISCO RODRÍGUEZ BARBETTI (HEREDERO Y ADJUDICATARIO DE LUIS FRANCISCO RODRIGUEZ)	8.400,00	4,13	\$ 42.826.904,43	\$ 526.760,92	\$ 1.535.768,00	\$ 152.740,82	\$ 75.830,51			\$ 40.535.804,19
JIMENA RODRÍGUEZ BARBETTI (HEREDERO Y ADJUDICATARIO DE LUIS FRANCISCO RODRIGUEZ)	8.400,00	4,13	\$ 42.826.904,43	\$ 526.760,92	\$ 1.535.768,00	\$ 152.740,82	\$ 75.830,51			\$ 40.535.804,19
INGENIO LA CABAÑA S.A.	116.561,33	57,36	\$ 594.281.064,36	\$ 7.309.518,30		\$ 2.119.479,00	\$ 1.052.247,57	\$ 19.130.943,00		\$ 602.930.762,49
TOTAL	203.199,37	100	\$ 1.036.000.000	\$ 12.742.558,04	\$ 19.130.943,00	\$ 3.673.344,10	\$ 1.996.860,92	\$ 19.130.943,00	\$ 3.673.344,10	\$ 1.021.260.581,04

5. Así las cosas, se modificarán los ordinales segundo y tercero de la sentencia apelada, con el fin de ajustar la distribución del producto del remate en la forma aquí señalada.

5.1. En lo demás, no hay lugar a revocar la decisión, toda vez que ello no fue objeto de reparo en esta instancia, sin perjuicio de los ajustes que deba realizar el *a quo* sobre la forma de pago y las personas reconocidas como herederos de los comuneros fallecidos, ajustes derivados tanto de las modificaciones aquí dispuestas, como de las determinaciones adoptadas por la judicatura –incluido este mismo Tribunal– en otras controversias relacionadas con el inmueble que fuera objeto de división *ad valorem*, en especial el proceso de petición de herencia que se menciona en algunos apartes del debate ²² y de lo que muy seguramente a estas alturas ya le fue comunicado o está por comunicarse al juzgado de conocimiento.

Ante la prosperidad parcial de la alzada, y de conformidad con lo previsto en el artículo 365 del Estatuto Adjetivo, no se impondrá condena en costas.

²² Puede verificarse en el sistema Justicia Siglo XXI que ante el JUZGADO PROMISCUO DE FAMILIA DE PUERTO TEJADA, el INGENIO LA CABAÑA S.A., adelantó proceso de PETICIÓN DE HERENCIA en contra de JOSE EVER CANDELO AGUILAR, radicado bajo el No. 2003-00011, donde se dictó sentencia el 28 de mayo de 2009 confirmada por este Tribunal el 16 de agosto de 2011. De otra parte, y coetáneamente con esta segunda instancia, cursó ante esta Sala la del proceso declarativo para el reconocimiento de frutos radicado bajo el N° 2018-066, que en contra del INGENIO LA CABAÑA S.A., instauraron JOSE EVER CANDELO AGUILAR, GLORIA STELLA BARONA de MEDINA, IBERT PARDO AGUILAR, HERNANDO y LEÓN CARABALÍ AGUILAR (M.P. Manuel Antonio Burbano Goyes).

En mérito de lo expuesto, el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Popayán, Sala Civil - Familia, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

Primero: MODIFICAR los ordinales segundo y tercero de la sentencia proferida el 31 de octubre de 2018 por el JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE PUERTO TEJADA, en el sentido de ajustar la distribución de la almoneda entre los comuneros en proporción a su derecho, efectuando la deducción a prorrata de sus cuotas, del valor adeudado por concepto del impuesto predial del inmueble subastado que asciende a \$12.742.558,04, y de los gastos de la división ya reconocidos y liquidados en la primera instancia, quedando de la siguiente manera:

Nombre de la comunero (a)	Área que le corresponde (Mts2)	Porcentaje % respecto del área total (20ha 3200 mts2 - 203.200 mts2)	Valor que le corresponde en proporción al porcentaje de participación	Deducción por concepto de impuesto predial en proporción a su derecho	Deducción por gastos reconocidos a favor del Ingenio la Cabaña S.A. en proporción a su derecho	Deducción por gastos reconocidos a favor de José Ever Candelo en proporción a su derecho	Deducción por gastos de administración secuestre Eduardo Larrahondo en proporción a su derecho	Devolución de gastos reconocidos a favor del Ingenio la Cabaña S.A. en proporción a su derecho	Devolución de gastos reconocidos a favor de José Ever Candelo en proporción a su derecho	Total a entregar al comunero
ELVIRA AGUILAR LUCUMI	9.331,68	4,59	\$ 47.577.019,95	\$ 585.186,23	\$ 2.528.866,00	\$ 251.507,40	\$ 124.864,66			\$ 44.086.595,65
ALBA MARY AGUILAR LUCUMI	11.920,18	5,87	\$ 60.774.334,49	\$ 747.510,12	\$ 3.002.095,00	\$ 298.575,21	\$ 148.232,20			\$ 56.577.921,96
ANA CECILIA AGUILAR LUCUMI	27.520,18	13,54	\$ 140.310.014,15	\$ 1.725.780,40	\$ 5.854.208,00	\$ 582.236,01	\$ 289.059,93			\$ 131.858.729,81
JOSE EVER CANDELO AGUILAR (HEREDERO Y ADJUDICATARIO DE LIGIA AGUILAR)	16.933,00	8,33	\$ 86.331.901,52	\$ 1.061.862,23	\$ 3.507.216,00		\$ 173.173,40		\$ 3.673.344,10	\$ 85.262.994,00
ESTHER LIDIA CANDELO AGUILAR (HEREDERA Y ADJUDICATARIA DE LIGIA AGUILAR)	4.133,00	2,03	\$ 21.071.856,67	\$ 259.178,92	\$ 1.167.022,00	\$ 116.064,84	\$ 57.622,15			\$ 19.471.968,76
FRANCISCO RODRÍGUEZ BARBETTI (HEREDERO Y ADJUDICATARIO DE LUIS FRANCISCO RODRIGUEZ)	8.400,00	4,13	\$ 42.826.904,43	\$ 526.760,92	\$ 1.535.768,00	\$ 152.740,82	\$ 75.830,51			\$ 40.535.804,19
JIMENA RODRÍGUEZ BARBETTI (HEREDERO Y ADJUDICATARIO DE LUIS FRANCISCO RODRIGUEZ)	8.400,00	4,13	\$ 42.826.904,43	\$ 526.760,92	\$ 1.535.768,00	\$ 152.740,82	\$ 75.830,51			\$ 40.535.804,19

INGENIO LA CABAÑA S.A.	116.561,33	57,36	\$ 594.281.064,36	\$ 7.309.518,30		\$ 2.119.479,00	\$ 1.052.247,57	\$19.130.943,00		\$ 602.930.762,49
TOTAL	203.199,37	100	\$1.036.000.000	\$12.742.558,04	\$19.130.943,00	\$3.673.344,10	\$1.996.860,92	\$19.130.943,00	\$3.673.344,10	\$1.021.260.581,04

Segundo: Como consecuencia de lo anterior, se reservarán las sumas de \$12.742.558,04 por concepto de impuesto predial adeudado, y \$1.996.870 por "gastos administración secuestre Eduardo Larrahondo", para su cancelación a quien corresponda, según verificación que realice el funcionario de primer grado.

Tercero: En lo demás y con la precisión hecha en el numeral 5 de la parte motiva, se confirma la decisión apelada.

Cuarto: Sin condena en costas en esta instancia.

Quinto: Devuélvase el expediente al Despacho de origen, una vez ejecutoriado el presente fallo y previas las desanotaciones de rigor.

NOTIFIQUESE y CUMPLASE,



JAIME LEONARDO CHAPARRO PERALTA
Magistrado ponente



DORIS YOLANDA RODRÍGUEZ CHACÓN
Magistrada



MANUEL ANTONIO BURBANO GOYES
Magistrado

AB.