

**JUZGADO VEINTISIETE CIVIL DEL CIRCUITO**  
Bogotá D.C., veintiuno de febrero de dos mil veinticuatro

**REF. DIVISORIO** No. 110013103027**20200043800**

**Asunto: Sentencia Adjudica Derecho Compra - Distribución**

**I. ANTECEDENTES**

Por intermedio de apoderado Judicial, la sociedad INVERSIONES NICLATA & CÍA S EN C., presentó demanda en contra de la señora MARÍA DEL ROSARIO CABAL AZCÁRATE, VICTORIA EUGENIA CABAL AZCÁRATE, MODESTO IGNACIO CABAL AZCÁRATE, JULIANA CABAL AZCARATE, MARÍA CATALINA CABAL AZCÁRATE, PIEDAD DEL SOCORRO GÓMEZ MARTÍNEZ y HEREDEROS INDETERMINADOS DE MODESTO ALBERTO CABAL JARAMILLO, con el fin de obtener la división ad valorem de los inmuebles identificados con los folios de matrículas inmobiliarias Nos. 50C-1202755 y 50C-1202742 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Centro, ubicados en la Calle 91 No. 19 C – 42, siendo Niclata & Cía., propietaria de un 50% del predio y el señor Modesto Alberto Cabal Jaramillo (QEPD) del otro 50%, representado por los señores Cabal Azcárate.

Con providencia del 04-08-22 se dispuso la terminación del proceso por desistimiento de las pretensiones de la señora Piedad del Socorro Gómez Martínez, conforme al artículo 314 del CGP.

Surtido el trámite de la demanda, el día 18-04-23, se decretó la división ad valorem y, por ende, la venta en pública subasta de los bienes inmuebles objeto de la demanda, para que su producto se repartiera entre los comuneros.

Luego con providencia del 12-12-23, se aceptó el derecho de compra ejercido por la demandada MARÍA CATALINA CABAL AZCÁRATE, en aplicación del artículo 414 del C.G. del P., quien procedió a consignar oportunamente el monto de \$589.447.000, correspondiente al 100% del avalúo de los predios objeto procesal. Verificado lo anterior, de conformidad con lo expuesto en el Art. 414 del C.G. del P., es preciso dictar sentencia de adjudicación del derecho a la compradora.

**II. CONSIDERACIONES**

Importar recordar que el derecho de compra consiste en la prerrogativa que la ley le concede a uno o a todos los comuneros demandados, de comprar los derechos de los comuneros demandantes, pagando las cuotas respectivas, de acuerdo con el avalúo de la cosa.

En consonancia con lo anterior, el artículo 414 del C.G.P., preceptúa que: "Dentro de los tres (3) días siguientes a la ejecutoria del auto que decreta la venta de la cosa común, cualquiera de los demandados podrá hacer uso del derecho de compra. La distribución entre los comuneros que ejerciten tal derecho se hará en proporción a sus respectivas cuotas (...) efectuada oportunamente la consignación el juez dictara sentencia en la que adjudicara el derecho a los compradores..."

Para el efecto se verificarán los gastos realizados y por cuenta de quién fueron hechos, así:

**GASTOS REALIZADOS POR LA PARTE DEMANDANTE:**

<b>Concepto</b>	<b>Ubicación</b>	<b>Valor</b>
Oficina de Registro Instrumentos Públicos	Consecutivo 42	\$38.200
		\$20.300
		\$20.300
<b>TOTAL</b>		<b>\$78.800</b>

**GASTOS REALIZADOS POR LA PARTE DEMANDADA:**

No reposa en el expediente certificación alguna de haber realizado algún gasto. Cabe anotar que no le fueron reconocidas mejoras.

Tampoco se acredita en el plenario por ninguno de los extremos procesales alguna otra erogación, como impuestos, honorarios de peritos y/u honorarios de auxiliares de justicia.

Es asunto averiguado que los gastos de la división son aquellas erogaciones necesarias para surtir el proceso, tales como los honorarios de los peritos, impuestos, mejoras, entre otros.

El artículo 2325 del Código Civil se refiere a las deudas contraídas en favor de la comunidad, indicando que: "A las deudas contraídas en pro de la comunidad durante ella, no es obligado sino el comunero que las contrajo; el cual tendrá acción contra la comunidad para el reembolso de lo que hubiere pagado por ella. Si la deuda ha sido contraída por los comuneros colectivamente, sin expresión de cuotas, todos ellos, no habiendo estipulado solidaridad, son obligados al acreedor por partes iguales; salvo el derecho de cada uno contra los otros, para que se le abone lo que haya pagado de más sobre la cuota que le corresponda".

Por su parte el artículo 413 del CGP, dispone que "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 (...)".

En el asunto analizado es menester precisar que, al momento de liquidar los gastos comunes de la división, la citada disposición da derecho al comunero que asume los gastos que correspondan a su reembolso.

Teniendo en cuenta lo anterior y considerando los gastos realizados por la sociedad demandante a reconocer por la demandada, esta debe responder por la suma de \$39.400 pesos, equivalentes al 50% del total de gastos acreditados, siendo entonces en el deber de distribuir, se descontará a las partes, en proporciones iguales por cuanto deben responder de acuerdo a la proporción de sus derechos.

Ahora para la distribución de dineros y lo que corresponde a cada uno de los comuneros ha de atenderse que según se observa en el certificado de libertad de los predios objeto de división, a cada comunero como cuota le corresponde

50.00% de los predios a la sociedad demandante y 8.333% a cada uno de los componentes del extremo pasivo, que traducido en dinero y conforme el avalúo aprobado en este proceso, correspondiendo el cincuenta por ciento la suma de \$294.723.500,00 y por tanto a cada uno de los restantes de comuneros le corresponde la suma de \$49.120.583,33.

<b>Comuneros</b>	<b>Porcentaje Derecho</b>	<b>Valor Derecho x Equivalencia de porcentaje</b>
Inversiones Niclata	50%	\$294.723.500
María Catalina Cabal Azcárate**	8,33333333333333%	\$49.120.583,33
María del Rosario Cabal Azcárate	8,33333333333333%	\$49.120.583,33
Victoria Eugenia Cabal Azcárate	8,33333333333333%	\$49.120.583,33
Modesto Ignacio Cabal Azcárate	8,33333333333333%	\$49.120.583,33
Juliana Cabal Azcarate	8,33333333333333%	\$49.120.583,33
Hered Indeter. MACJ	8,33333333333333%	\$49.120.583,33
	100 %	\$589.447.000

\*\*Optante de Compra

Así pues, la distribución a prorrata de tales dineros, así como los gastos comunes, como se asentó delantamente.

### **Distribución a favor de la demandante Inversiones Niclata**

- |   |               |
|---|---------------|
| a) El 50% del avalúo total de los inmuebles por | \$294.723.500 |
| b) El 50% de los gastos comunes por             | \$ 39.400     |
| c) Total  | \$294.762.900 |

### **Distribución a favor de la parte demandada**

#### María Catalina Cabal Azcarate

- |   |                 |
|---|-----------------|
| a) El 8,33333333333333% del avalúo de los inmuebles por | \$49.120.583,33 |
| b) Proporción gastos comunes por                        | \$ 6.566,67     |
| Total   | \$49.127.150,00 |

#### María Del Rosario Cabal Azcarate

- |   |                 |
|---|-----------------|
| a) El 8,33333333333333% del avalúo de los inmuebles por | \$49.120.583,33 |
| b) Proporción gastos comunes por                        | \$ 6.566,67     |
| Total   | \$49.127.150,00 |

#### Victoria Eugenia Cabal Azcarate

- |   |                 |
|---|-----------------|
| a) El 8,33333333333333% del avalúo de los inmuebles por | \$49.120.583,33 |
| b) Proporción gastos comunes por                        | \$ 6.566,67     |
| Total   | \$49.127.150,00 |

#### Modesto Ignacio Cabal Azcarate

- |   |                 |
|---|-----------------|
| a) El 8,33333333333333% del avalúo de los inmuebles por | \$49.120.583,33 |
| b) Proporción gastos comunes por                        | \$ 6.566,67     |
| Total   | \$49.127.150,00 |

#### Juliana Cabal Azcarate

a) El 8,33333333333333% del avalúo de los inmuebles por	\$49.120.583,33
b) Proporción gastos comunes por	\$ 6.566,67
Total	\$49.127.150,00

Herederos Indeterminados Modesto Alberto Cabal (gepd)

a) El 8,33333333333333% del avalúo de los inmuebles por	\$49.120.583,33
b) Proporción gastos comunes por	\$ 6.566,67
Total	\$49.127.150,00

Ahora, de acuerdo a la consignación aportada al expediente dentro del término legal, por parte de la demandada que ejerció el derecho de compra, señora MARÍA CATALINA CABAL AZCÁRATE, se observa que es procedente la adjudicación del predio a la demandada y la consecuente entrega de los dineros correspondientes a la cuota del demandante y restante de comuneros, previa liquidación de gastos de la división.

A tono, con lo anterior según el artículo 414 del C.G. del P., mediante esta sentencia, se adjudicará a la señora MARÍA CATALINA CABAL AZCÁRATE la totalidad del derecho de dominio sobre los bienes inmuebles identificados con los folios de matrícula inmobiliarias Nos. 50C-1202755 y 50C-1202742 de la ORIP de Bogotá - Zona Centro, ubicados en el Edificio Villandry en la Calle 91 No. 19 C – 42 Apartamento 301 y Garaje 12, respectivamente.

Por lo brevemente expuesto, el Juzgado Veintisiete Civil del Circuito de Bogotá D.C., administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley.

RESUELVE:

PRIMERO: **ADJUDICAR** a la demandada MARÍA CATALINA CABAL AZCÁRATE identificada con la C.C. No.29.484.540, la totalidad del derecho de dominio sobre los bienes inmuebles identificados con los folios de matrícula inmobiliarias Nos. 50C-1202755 y 50C-1202742 de la ORIP de Bogotá - Zona Centro, ubicados en el Edificio Villandry en la Calle 91 No. 19 C – 42 Apartamento 301 y Garaje 12., respectivamente.

SEGUNDO: **RECONOCER** la suma de \$78.800.00 por concepto de gastos comunes.

TERCERO: **INSCRÍBASE ESTA SENTENCIA** en la ORIP de Bogotá – Zona Centro, en los folios de matrícula inmobiliaria. Nos. 50C-1202755 y 50C-1202742. Líbrese el oficio a la autoridad correspondiente, junto con la presente providencia con constancia de su ejecutoria.

CUARTO: Se ORDENA LA DISTRIBUCIÓN de los dineros producto de esta división en aplicación de la opción de compra de la siguiente manera:

**Distribución a favor de la demandante Inversiones Niclata**

d) El 50% del avalúo total de los inmuebles por	\$294.723.500
e) El 50% de los gastos comunes por	\$ 39.400
f) Total	\$294.762.900

**Distribución a favor de la parte demandada**

María Catalina Cabal Azcarate

c) El 8,33333333333333% del avalúo de los inmuebles por	\$49.120.583,33
d) Proporción gastos comunes por	\$ 6.566,67
Total	\$49.127.150,00

María Del Rosario Cabal Azcarate

c) El 8,33333333333333% del avalúo de los inmuebles por	\$49.120.583,33
d) Proporción gastos comunes por	\$ 6.566,67
Total	\$49.127.150,00

Victoria Eugenia Cabal Azcarate

c) El 8,33333333333333% del avalúo de los inmuebles por	\$49.120.583,33
d) Proporción gastos comunes por	\$ 6.566,67
Total	\$49.127.150,00

Modesto Ignacio Cabal Azcarate

c) El 8,33333333333333% del avalúo de los inmuebles por	\$49.120.583,33
d) Proporción gastos comunes por	\$ 6.566,67
Total	\$49.127.150,00

Juliana Cabal Azcarate

c) El 8,33333333333333% del avalúo de los inmuebles por	\$49.120.583,33
d) Proporción gastos comunes por	\$ 6.566,67
Total	\$49.127.150,00

Herederos Indeterminados Modesto Alberto Cabal (qepd)

c) El 8,33333333333333% del avalúo de los inmuebles por	\$49.120.583,33
d) Proporción gastos comunes por	\$ 6.566,67
Total	\$49.127.150,00

Por secretaria realícese los fraccionamientos a que haya lugar.

QUINTO: Una vez adelantada la diligencia de secuestro se resolverá sobre el levantamiento de la medida de inscripción de la demanda en los folios de matrícula correspondiente.

SEXTO: CONDENAR en costas a la parte demandada. Liquidense. Se fija como agencias en derecho la suma de \$3.800.000.00 para que sean tenidas en cuenta en las costas.

**NOTIFIQUESE Y CUMPLASE,**

La Juez

**MARÍA EUGENIA FAJARDO CASALLAS**

**Firmado Por:**  
**María Eugenia Fajardo Casallas**  
**Juez**  
**Juzgado De Circuito**  
**Civil 027 Escritural**  
**Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,**

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: **9bdd9db9740a4b0f34bfaa5ac898e00c55cb7e68b0f551243bbb331f0f7ac8**

Documento generado en 21/02/2024 10:14:36 a. m.

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:**  
**<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**