

**TEMA: COMPENSACIONES Y GASTOS DEL PROCESO** – No se compensaron en sentencia los gastos propios efectuados por algunos comuneros con los dineros provenientes de los frutos comunes pese a que dichos gastos fueron ordenados y reconocidos en providencias emitidas en el proceso. La Sala al modificar la sentencia, lo hace teniendo en cuenta la liquidación efectuada en la que, reconoce al demandante el 100% de los gastos procesales; recompensan las sumas liquidadas como activo bruto teniendo en cuenta los gastos personales efectuados por algunos comuneros a costa de la comunidad a prorrata de sus derechos; se deducen a prorrata del derecho de cada comunero, los gastos del remate probados en favor de los adjudicatarios; y distribuye el excedente prorrataeado. /

**HECHOS:** La parte actora pretendió la división por venta del inmueble ubicado en la calle 44 de Medellín. Mediante auto del 13 de septiembre de 2011 se ordenó la división por venta de la cosa común; se realizó la venta en pública subasta; la secuestre presentó cuentas finales, pero el Juzgado las incorporó sin trámite y dio por terminada su actuación, indicando que los honorarios deberán reclamarse en otro proceso ante la jurisdicción ordinaria; el auto del 30 de enero de 2025 reconoció únicamente gastos relacionados con el inmueble: impuestos, servicios y administración, excluyendo honorarios y pagos sin soporte. El Juzgado Décimo Civil del Circuito profirió sentencia estimatoria de las pretensiones declarando extinguida por remate la comunidad existente entre las partes respecto del inmueble y ordenó distribuir el producto del remate, descontando gastos del proceso, más frutos civiles, entre los comuneros según sus derechos. La Sala debe establecer si ¿Se efectuó la repartición de dineros en forma legal?

**TESIS:** Artículo 2334 del CC: “Derecho de división: En todo caso puede pedirse por cualquiera o cualesquiera de los comuneros que la cosa común se divida o se venda para repartir su producto. La división tendrá preferencia siempre que se trate de un terreno, y la venta cuando se trate de una habitación, un bosque u otra cosa que no pueda dividirse o deslindarse fácilmente en porciones.” (...) lo que debe interpretarse armónicamente con lo dispuesto en el artículo 407 del CGP: “Salvo lo dispuesto en leyes especiales, la división material será procedente cuando se trate de bienes que puedan partirse materialmente sin que los derechos de los condueños desmerezcan por el fraccionamiento. En los demás casos procederá la venta.” (...) El inciso 6º del artículo 411 del CGP indica que, “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.” (...) Conforme al artículo 413 del CGP. “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. (...) en la sentencia de distribución de dineros producto de remate, el Juez de primera instancia: Reconoció los gastos del remate, los gastos del proceso y los frutos civiles por cánones de arrendamiento. (...) Liquidó el dinero producto del remate \$3.673.000.000 menos los gastos del remate \$150.489.868 y los gastos del proceso \$1.153.880.70, quedando un saldo de \$3.521.356.251,30 que distribuyó entre los comuneros en proporción a sus derechos. (...) En sentencia se reconoció en favor del demandante los gastos del proceso y descontó dicho rubro del total de las sumas adjudicadas a todos los comuneros. Los gastos del remate no son carga de la comunidad, lo debe soportar cada comunero y pagar vía compensación o recompensa. Los frutos civiles que ascienden a \$109.786.433.433,40; no se distinguen las sumas autorizadas para el pago de prediales de algunos comuneros, que no pueden ser asumidas por los demás comuneros; en el informe rendido por la secuestre da cuenta de aplicar \$174.830.111,00 en tales pagos sin discriminarlos. (...) Revisado el expediente se advierte que en providencias emitidas en el proceso se autorizó el pago de impuesto predial a cargo de algunos

comuneros por parte de la secuestre, con dineros consignados producto de los frutos generados por el predio objeto de división; en los autos se advirtió que dichos gastos serían tenidos en cuenta al momento de la liquidación definitiva. (...) En memorial del 17 de febrero de 2021 la secuestre atiende requerimiento efectuado por el Despacho y relaciona el nombre del condueño y valor de impuesto predial pendiente de pago; solicitó expedir título judicial por \$158.111.253 para solventar la obligación. (...) Mediante auto del 26 de febrero de 2021 se autorizó la entrega del depósito judicial por la suma solicitada. (...) Por providencia del 18 de enero de 2022 "El Despacho ejerciendo un control de legalidad en el trámite procesal y de cara al aprovechamiento de los beneficios tributarios otorgados por el Municipio de Medellín respecto del inmueble objeto de división, los cuales se acogieron algunos de los comuneros, habida cuenta que dentro del proceso se encuentran dineros consignados por el Secuestre, procedió al pago de las sumas de dinero por concepto de impuesto predial adeudado, valores que serán tenidas en cuenta al momento de la sentencia de distribución. (...) En memorial del 26 de enero de 2023 se aportó por la secuestre constancia de pago de impuesto predial. (...) Como la recurrente plantea que las sumas pagadas por impuesto predial a cargo de algunos comuneros, reconocidas en el proceso no fueron tenidas en cuenta en la liquidación definitiva efectuada en la sentencia, procede esta Sala de Decisión Civil a resolver la réplica reliquidando las sumas equivalentes al valor del remate y valor de los frutos, menos el valor de los gastos del proceso y los gastos del remate según corresponda a cada comunero. (...) Liquidación de esta Sala de Decisión Civil: 1 Activos, 2 Pasivos, 3 Compensaciones, 4 Liquidación general, 5 Liquidación para cada comunero, 6 Liquidación final. (...) Descontamos el total de los dineros a repartir que corresponde a la sumatoria de las liquidaciones de los comuneros; \$3.626.218.150,4 (\$625.520.406,3 + 207.907.184 + 214.869.571,9 + 208.484.267,7 + 602.390.844,7 + 676.983.372,7 + 1.090.062.503,1). Restamos los títulos de depósito judicial entregados a las 2 adjudicatarias por \$150.489.868. Queda saldo en favor de los comuneros \$6.078.415, que serán repartidos a prorrata de su derecho. (...) La Sala, al modificar la sentencia de primera instancia, lo hace teniendo en cuenta la liquidación efectuada en la que (I) se reconoce al demandante el 100% de los gastos procesales; (II) se recompensan las sumas liquidadas como activo bruto teniendo en cuenta los gastos personales efectuados por algunos comuneros a costa de la comunidad a prorrata de sus derechos; (III) se deducen a prorrata del derecho de cada comunero, los gastos del remate probados en favor de los adjudicatarios; y (IV) se distribuye el excedente prorratoeado.

MP: RICARDO LEÓN CARVAJAL MARTÍNEZ

FECHA: 11/11/2025

PROVIDENCIA: SENTENCIA

**REPÚBLICA DE COLOMBIA**  
**RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO**  
**TRIBUNAL SUPERIOR DE DISTRITO JUDICIAL DE**  
**MEDELLÍN**  
**SALA SEGUNDA CIVIL DE DECISIÓN**

<b>Lugar y fecha:</b>	Medellín, once (11) de noviembre de dos mil veinticinco (2025)
<b>Proceso:</b>	Divisorio
<b>Radicado:</b>	05001 31 03 005 2009 00736 01
<b>Demandante:</b>	José Aldemar Gómez Gómez
<b>Demandado:</b>	Gloria Helena López Gómez y otros
<b>Providencia:</b>	Sentencia
<b>Tema:</b>	No se compensaron en sentencia los gastos propios efectuados por algunos comuneros con los dineros provenientes de los frutos comunes pese a que dichos gastos fueron ordenados y reconocidos en providencias emitidas en el proceso
<b>Decisión:</b>	Modifica
<b>Sustanciador/ponente:</b>	Ricardo León Carvajal Martínez

De conformidad con la Ley 2213 de 2022 se procede a decidir por escrito, el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante frente a la sentencia proferida el 10 de abril de 2025 adicionada el 8 de mayo de la misma anualidad por el Juzgado Quinto Civil del Circuito de Medellín, en el proceso divisorio adelantado por JOSÉ ALDEMAR GÓMEZ GÓMEZ contra GLORIA HELENA LÓPEZ GÓMEZ, ISABEL CRISTINA GÓMEZ LÓPEZ, PAULA ANDREA GÓMEZ LÓPEZ, JESÚS ANÍBAL GÓMEZ

ZAPATA, ESTHER LUCÍA GÓMEZ ZAPATA e INVERSIONES GOMEGUTI Y CÍA SCS.

## 1. ANTECEDENTES

1. La parte actora pretendió la división por venta del inmueble ubicado en la calle 44 No. 44-51 de Medellín, con el folio de matrícula inmobiliaria No. 001-108777 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos-Zona Sur de Medellín, cuyos linderos son extraídos de la Escritura Pública No. 2238 del 5 de agosto de 1965 de la Notaría Séptima del Círculo Notarial de Medellín.
2. La demanda fue admitida mediante providencia del 13 de enero de 2010 (PDF 135, archivo 1 cuaderno principal del expediente electrónico); notificada la parte demandada (PDF 138, 140, 157, 194 archivo 1 cuaderno principal del expediente electrónico); mediante auto del 13 de septiembre de 2011 se ordenó la división por venta de la cosa común (PDF 213, archivo 1 cuaderno principal del expediente electrónico); se practicó el secuestro del inmueble (PDF 272, archivo 1 cuaderno principal del expediente electrónico) y su avalúo (archivo 106 cuaderno principal del expediente electrónico); se realizó la venta en pública subasta (archivo 176 cuaderno principal del expediente electrónico), emitiéndose el auto aprobatorio y ordenando el registro de la providencia en el folio de matrícula inmobiliaria del inmueble conforme el numeral 9º del artículo 471 del C de P Civil.

Al encontrarse registrado el remate (véase Pdf 211 fls. 11 anotación No. 026 del folio con M.I. No. 001-108777) y acreditada su entrega las Empresas Adquirentes (Pdf. 213), INVERSIONES GUYI SAS objetó las cuentas definitivas de **“la secuestre al presentar las cuentas definitivas de su gestión manifestó que recibió la administración del inmueble desde el día 6 de marzo de 2012 a mayo de 2024 y se recaudaron para el proceso la suma de \$210.730.916. No determinó la secuestre como es su deber, el recaudo de los \$210.730.916 de los cánones de arrendamiento de cuáles locales, qué valor pagan los inquilinos de cada local, en qué gastos incurrió y lo más importante, en qué condiciones y con qué contratos y qué valores actuales pagan todos y cada uno de los inquilinos...”** (archivo 171 cuaderno principal del expediente electrónico); mediante providencia del 16 de agosto de 2024 **“finalizada la gestión de la auxiliar de la justicia y habiéndose elevado pluralidad de objeciones frente a su administración durante el término en que la ostentó, con relación al bien inmueble objeto del proceso, le incumbe a la parte censurante acudir en demanda ante el juez ordinario civil, para formular sus respectivas inconformidades, por tratarse de un asunto que escapa a la órbita o esfera de competencia de este proceso divisorio que se encuentra en su fase final. Por su lado, al objetarse las cuentas de la secuestre, no es posible entrar a fijarle**

**honorarios definitivos..."** (archivo 171 cuaderno principal del expediente electrónico).

3. La secuestre presentó memorial con rendición definitiva de cuentas, pero el Despacho por auto del 16 de septiembre de 2024 “**Se incorpora a la foliatura y sin trámite, la rendición de cuentas que presenta la secuestre Martha Cecilia Tamayo Bolívar, toda vez que, este despacho, por auto del 16 de agosto de 2024 (Cfr. Arch. Dig. 172), decretó la terminación de su actuación como auxiliar de la justicia, al ser objetadas sus cuentas definitivas dentro del presente juicio, razón por la cual, además, no es posible fijarle sus honorarios definitivos, pues eso será ya tema en otro proceso, donde le asiste la facultad de acudir a la jurisdicción ordinaria para solicitar el reconocimiento de los valores que obren a su favor**” (archivo 184 cuaderno principal del expediente electrónico).
  
4. Mediante providencia del 30 de enero de 2025 se efectuó reconocimiento de pagos en los términos del inciso 2º numeral 7º artículo 530 del CPC, “**sólo serán reconocidos los gastos o pagos que tengan relación directa con el inmueble objeto del remate y son autorizados por la norma, como son: Impuestos, servicios públicos y cuotas de administración...los pagos realizados por las Empresa adjudicatarias de cara a la aprobación del remate, les será reconocido el rubro correspondiente al 1% de retefunte, que asciende a la suma de**

**\$36.730.000.oo, por cuanto esta es una obligación a cargo del vendedor, calidad que recayó en todos los comuneros...los rubros pagados por concepto de Rentas y Registro (ver Pdf. 218), debemos acudir a lo establecido en los artículos 139, 141 y 142 de la Ordenanza No. 15 del 4 de octubre de 2010...los impuestos de rentas y registro por valor de \$38.572.300.oo y \$45.182.300.oo respectivamente (fls. 16 al 19 Pdf 218), son impuestos que les corresponde en un 50% a cada una de las partes; en este caso, el 50% debe asumirlo los comuneros vendedores en proporción a sus derechos, y el otro 50% quien compra. Así las cosas, les será reconocido a las adjudicatarias, una suma de \$19.286.150.oo en el uno, y de \$22.591.150.oo en el otro...se les reconocerá a las Adjudicatarias, los rubros pagados por concepto de impuestos prediales a la fecha de entrega del inmueble, ya que son valores que corresponden a obligaciones tributarias que debieron ser pagados por los excomuneros. Dicho valor asciende a la suma de \$38.855.010.oo (fls. 5 al 15 Pdf 218). En la correspondiente sentencia de distribución, se imputarán estos pagos a cada uno, de acuerdo a lo que le corresponda...las cuentas de servicios públicos, debe indicarse que dichos pagos realizados por un valor total de \$33.027.558.oo (ver fls. 20 al 29 Pdf 218), serán reconocidos en su totalidad a las adjudicatarias, ya que corresponden a cuentas causadas con anterioridad a la entrega del bien, y que, por su no**

***pago, tenían sanción de desconexión. Dicha suma, será imputada en la sentencia de distribución, a cada uno de los excomuneros, en proporción a sus derechos... Los demás pagos cuyo reconocimiento se solicita, como son, los correspondientes a honorarios profesionales, no serán reconocidos por no tener relación directa con el bien inmueble objeto de división; así como tampoco, un valor de \$380.201.00 de cuenta de servicios, ya que no se allegó su respectivo soporte”*** (archivo 221 cuaderno principal del expediente electrónico).

5. La providencia fue recurrida por INVERSIONES GOMEGUTI (archivo 222 cuaderno principal del expediente electrónico), el recurso de reposición fue negado y el de apelación, “***En cuanto al recurso de apelación subsidiariamente interpuesto frente al auto que ordena reintegrar a los rematantes una suma de dinero por concepto de impuesto de rentas y registro, ha de indicarse que, estando en firme el auto mediante el cual se aprobó el remate de fecha 31 de julio de 2024 (Cfr. Pdf. 162), no resulta posible conceder la alzada, ya que el auto directamente cuestionado fue emitido en providencia independiente y, días después de aquel aprobatorio del remate, último que sí es apelable en los términos del Art. 538 del C.G.P.”*** (archivo 231 cuaderno principal del expediente electrónico).

## 2. SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

El Juzgado Décimo Civil del Circuito de Oralidad profirió sentencia estimatoria de las pretensiones de la demanda, declarando extinguida por remate la comunidad existente entre las partes respecto del inmueble con matrícula inmobiliaria N°001-10877 de la Oficina de Registro de Instrumentos Pùblicos de Medellín - Zona Sur y ordenando la distribución de los dineros producto del remate descontando los valores reconocidos según auto del 30 de enero de 2025 correspondiente a gastos del proceso; ***“El valor correspondiente a gastos del proceso como se deduce del precio del remate se reconocerá a favor del comunero José Aldemar Gómez Gómez, en la cifra de \$1.153.880.70, y se incluye dentro de la distribución a realizar. El saldo para distribuir será de \$3.521.356.251.3, más los frutos civiles en cuantía de \$109.786.433.4. Se incluirán en el cuadro del comunero demandante para más claridad los gastos del proceso \$1.153.880.70. Monto total a distribuir de \$3.632.296.565,40.”*** La liquidación en favor de cada uno de los comuneros:

**José Aldemar Gómez Gómez:**

Porcentaje del Remate	\$586.305.815.85
Más porcentaje de Frutos Civiles	\$18.279.441.16
Más Gastos del proceso	\$1.153.880.70
<b>TOTAL:</b>	<b>\$605.739.137.71</b>

**Gloria Helena López Gómez**

Producto del Remate	\$211.985.646.32
Más Frutos Civiles	\$6.609.143.29
<b>TOTAL:</b>	<b>\$218.594.789.61</b>

**Isabel Cristina Gómez López**

Producto del Remate	\$211.985.646.32
Más Frutos Civiles	\$6.609.143.29
<b>TOTAL:</b>	<b>\$218.594.789.61</b>

**Paula Andrea Gómez López**

Producto del Remate	\$211.985.646.32
Más Frutos Civiles	\$6.609.143.29
<b>TOTAL:</b>	<b>\$218.594.789.61</b>

**Jesús Aníbal Gómez Zapata**

Producto del Remate	\$635.956.938.99
Más Frutos Civiles	\$19.827.429.87
<b>TOTAL:</b>	<b>\$655.784.368.86</b>

**Esther Lucía Gómez Zapata**

Producto del Remate	\$635.956.938.99
Más Frutos Civiles	\$19.827.429.87
<b>TOTAL:</b>	<b>\$655.784.368.86</b>

**Inversiones Gomeguti Cia S.C.**

Producto del Remate	\$1.027.179.618.51
Más Frutos Civiles	\$32.024.702.63
<b>TOTAL:</b>	<b>\$1.059.204.321.14</b>

Total, dinero distribuido entre los comuneros.....\$3.632.296.565,40

#### 4. APELACIÓN

La sentencia que decretó la extinción de la comunicad y da por terminado el proceso no estima en su liquidación los activos: valor del remate y frutos civiles; pasivos: gastos del remate; recompensas o compensaciones: créditos en favor de la comunidad y a cargo de algunos comuneros -prediales propios pagados con frutos civiles comunes; créditos a cargo de la comunidad; honorarios de secuestre y peritos, publicaciones, certificados pagados con recursos propios por el demandante.

Produjo una confusión que genera la liberación de cargas, **“aunque refiere (prediales de algunos comuneros pagados con frutos civiles comunes autorizados expresamente en repetidas ocasiones y gestionados por el propio Juzgado) no aparecen deducidas, cobradas o compensadas...reconoce en favor de un comunero un valor por gastos del proceso y le descuenta la cuota que le cabe y luego suma al activo el saldo a cargo de los otros comuneros y lo distribuye entre todos, para generar un doble pago por el señor Aldemar Gómez...Faltó el cobro a los comuneros beneficiados con los pagos y hoy deudores de la comunidad...”**

Sobre el numeral 4° de la sentencia **“Las adquirentes en almoneda...acreditaron el pago de emolumentos vinculados con el saneamiento de la propiedad, cuyas obligaciones corrían a cargo [algunos] de los copropietarios, valores que les fueron reconocidos en auto de fecha enero 30 de 2025 (Pdf. 221), encontrándose ejecutoriada la providencia que**

**así lo definió. Así, de los dineros llamados a liquidar entre los comuneros se debe descontar el monto de \$150.489.868.03, a favor de los adquirentes en remate, cuya orden de entrega obra en providencia aparte...Lo que corresponde es distinguir para afectar a la masa con los gastos propios del remate y lo que corresponde a «obligaciones [que] corrían a cargo [de algunos] de los copropietarios [comuneros], que no es una carga de la comunidad, lo debe soportar cada comunero y pagar vía compensación o recompensa», según el auto del 30 de enero de 2025; “7º. De igual forma, se les reconocerá a las Adjudicatarias, los rubros pagados por concepto de impuestos prediales a la fecha de entrega del inmueble, ya que son valores que corresponden a obligaciones tributarias que debieron ser pagados por los excomuneros. Dicho valor asciende a la suma de \$38.855.010.00 (fls. 5 al 15 Pdf 218). En la correspondiente sentencia de distribución, se imputarán estos pagos a cada uno, de acuerdo a lo que le corresponda”; por lo que “la comunidad sólo puede ser afectada con la suma de \$111.634.858,03 m. cte. y «la suma de \$38.855.010.00 (fls. 5 al 15 Pdf 218)» debe ser compensada por los comuneros beneficiados con el pago en la proporción del beneficio de cada uno.”**

Numeral 5º de la sentencia, “**Gastos del proceso: Gastos realizados por el comunero demandante José Aldemar Gómez Gómez...)total gastos del proceso \$1.384.380.00 De este valor debe reconocérsele al demandante el 83.35% equivalente a la sumatoria de los derechos de los demás**

**comuneros con exclusión de la cuota parte que a él le incumbe (16.65%), lo que corresponde a la suma de \$1.153.880.7...El valor pagado por el comunero debe ser tratado como un crédito a su favor y a cargo de la comunidad, que se salda vía compensación o recompensa";** sin embargo, el numeral SEGUNDO de la parte resolutiva dispuso, "**El saldo para distribuir será de \$3.521.356.251.3, más los frutos civiles en cuantía de \$109.786.433.4. Se incluirán en el cuadro del comunero demandante para más claridad los gastos del proceso \$1.153.880.70. Monto total a distribuir de \$3.632.296.565,40**"; por lo que al comunero que pagó los gastos se le cobra su cuota y el saldo se suma a los activos cuando lo correcto es restarlos todo y sobre esa base se procede con la liquidación.

Numeral 6° de la sentencia, "**En cuanto a frutos civiles generados por cánones de arrendamiento del inmueble, obra en el expediente (Pdf. 225), el reporte de títulos vigentes consignados por la secuestre durante la administración del bien objeto de división, los cuales ascienden a la suma de \$109.786.433.40 (ha de tenerse en cuenta que, del total consignado, se autorizó durante el trámite, el pago de algunos impuestos prediales y honorarios del Profesional perito); por lo tanto, este saldo será distribuido entre los comuneros en proporción a sus derechos...a. En el folio referenciado (Pdf. 225) no se alude a ningún concepto en particular y el valor que obra en el documento es la suma de «Total Valor \$ 3.782.786.433,43», que corresponde a depósitos constituidos entre el «17/02/2016 y 23/07/2024»,**

*que no han sido pagados. b. En la liquidación fueron omitidos los frutos aplicados para el pago de los prediales de algunos de los comuneros, que no de todos, por valores que superan el monto del derecho que les asiste en la comunidad, con lo que el mayor valor lo asumen los demás comuneros. No hay razón para afectar el activo común y el derecho de otros comuneros. Lo que traduce el no haber estimado los saldos a cargo, a manera de recompensas. Como se dijo: sólo se distribuye el saldo de los frutos. En el informe rendido por la señora secuestre da cuenta de haber aplicado la no despreciable suma de \$174.830.111,00 m. cte. en tales pagos, según consta en el archivo 182 PDF. c. Extrañamente no aplica lo establecido en "auto de fecha enero 30 de 2025 (Pdf. 221)."*

## 5. PROBLEMA JURÍDICO A RESOLVER

**¿Se efectuó la repartición de dineros en forma legal?**

## 6. CONSIDERACIONES

El artículo 2334 del CC:

***“Derecho de división: En todo caso puede pedirse por cualquiera o cualesquiera de los comuneros que la cosa común se divida o se venda para repartir su producto.***

***La división tendrá preferencia siempre que se trate de un terreno, y la venta cuando se trate de una***

**habitación, un bosque u otra cosa que no pueda dividirse o deslindarse fácilmente en porciones.”**

(Subrayas de la Sala).

Se destaca que el artículo 2334 en su inciso final califica la posibilidad de división por venta cuando se trate “***de una habitación, un bosque u otra cosa que no pueda dividirse o deslindarse fácilmente en porciones***”; es decir, que la venta procede cuando no se prueba otra alternativa; lo que debe interpretarse armónicamente con lo dispuesto en el artículo 407 del CGP:

***“Salvo lo dispuesto en leyes especiales, la división material será procedente cuando se trate de bienes que puedan partirse materialmente sin que los derechos de los condueños desmerezcan por el fraccionamiento. En los demás casos procederá la venta.”***

Ahora, para el cumplimiento de la división se procederá en los términos del numeral 1 del artículo 410 del CGP:

***“Ejecutoriado el auto que decrete la división, el juez dictará sentencia en la que determinará cómo será partida la cosa, teniendo en cuenta los dictámenes aportados por las partes.”***

El inciso 6º del artículo 411 ibid:



**“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.”**

Lo que debe ser interpretado armónicamente con lo establecido en el artículo 413 ibidem:

**“Los gastos comunes de la división material o de la venta serán de cargo de los comuneros en proporción a sus derechos, salvo que convengan otra cosa.**

**El comunero que hiciere los gastos que correspondan a otro tendrá derecho, si hubiere remate, a que se le reembolsen o a que su valor se impute al precio de aquel si le fuere adjudicado el bien en la licitación o al de la compra que hiciere. Si la división fuere material podrá dicho comunero compensar tal valor con lo que deba pagar por concepto de mejoras, si fuere el caso, o ejecutar a los deudores en la forma prevista en el artículo 306.**

**La liquidación de los gastos se hará como la de costas.”**

Revisado el expediente el acta de la diligencia de remate celebrada el 19 de julio de 2024 da cuenta que, “**El Despacho, atendiendo**

***al hecho de que sólo se presentó una sola oferta, ADJUDICA por un valor de TRES MIL SEISCIENTOS SETENTA Y TRES MILLONES DE PESOS (\$3.673.000.000), el 100% del derecho de dominio y en común y proindiviso a las sociedades comerciales TRANSPORTES Y VIAJES TURISCAR S.A.S., con NIT Nro. 811040774-5, sociedad con domicilio en Envigado, representada legalmente por Jorge Iván Cartagena Ramírez (C.C. No. 98.544.332), y ASOCIACION DE TRANSPORTADORES ESPECIALES – AS TRANSPORTES con NIT Nro. 811.036.515-9, sociedad con domicilio en Medellín, representada legalmente por Didier Ochoa Aristizábal (C.C. No. 71.772.022), sobre el inmueble distinguido con la M.I. No. 001-108777, cuya ubicación, área y linderos se encuentra relacionada al inicio de esta acta, quedando cada sociedad con un 50% de derecho sobre el mismo.”***

Luego, mediante providencia del 30 de enero de la presente anualidad se procedió con la liquidación de los gastos de la división:

- Se reconoce a las adjudicatarias el pago de retefuente del 1% equivalente a \$36.730.000 a cargo de todos los comuneros.
- El impuesto de rentas y registro por \$38.572.300 y \$45.182.300 les corresponde en un 50% a cada una de las partes; el 50% debe asumirlo los comuneros vendedores en proporción a sus derechos y el otro 50% a quien compra; se

reconoce a las adjudicatarias, \$19.286.150 en el uno, y de \$22.591.150 en el otro.

- Los impuestos prediales por \$38.855.010 deben ser asumidos por cada uno de los comuneros.
- Las cuentas de servicios públicos por \$33.027.558, serán reconocidos a los adjudicatarios, corresponden a cuentas causadas con anterioridad a la entrega del bien y por su no pago tenían sanción de desconexión; la suma será imputada en la sentencia de distribución a cada uno de los comuneros en proporción a sus derechos.

En la sentencia de distribución de dineros producto de remate, el Juez de primera instancia:

- Reconoció los gastos del remate, ***"Las adquirentes en almoneda, sociedades Transportes y Viajes Turiscar S.A.S. (Nit. 811040774-5) y Asociación de Transportadores Especiales -AS Transportes (Nit. 811036515-9), dentro del término de ley (inc. 2º del num. 7º del art. 530 del C.P.C.), acreditaron el pago de emolumentos vinculados con el saneamiento de la propiedad, cuyas obligaciones corrían a cargo de los copropietarios, valores que les fueron reconocidos en auto de fecha enero 30 de 2025 (Pdf. 221), encontrándose ejecutoriada la providencia que así lo definió. Así, de los dineros llamados a liquidar entre los comuneros se debe descontar el monto de***

**\$150.489.868.03, a favor de los adquirentes en remate, cuya orden de entrega obra en providencia aparte**; que equivalen a \$36.730.000 (Retención en la fuente); \$19.286.150 (impuesto rentas); \$22.591.150 (impuesto registro); \$38.855.010 (impuesto predial) y \$33.027.558 (servicios públicos).

- Reconoció los gastos del proceso en \$1.384.380, **"De este valor debe reconocérsele al demandante el 83.35% equivalente a la sumatoria de los derechos de los demás comuneros con exclusión de la cuota parte que a él le incumbe (16.65%), lo que corresponde a la suma de \$1.153.880.7."**
- Liquidó los gastos del proceso:

Registro demanda	Fls. 162-164 Pdf. 001	26.380.00
Honorarios Secuestre	Fls. 273 Pdf. 001	190.000.00
Telegramas Perito	Fls. 283 Pdf. 001	4.900.00
Publicaciones Remate	Fls. 368 Pdf. 001, 429 Pdf. 002, fls. 5 Pdf. 127, fls. 5 Pdf. 147	1.000.000.00
Certificados de Libertad para el remate	Fls. 361 Pdf. 001	13.500.00
Honorarios Perito	Fls. 355 Pdf. 001	146.000.00
Telegrama secuestre	Fls. 392 Pdf. 001	3.600.00

**Total gastos del proceso** \$ 1.384.380.00

- Reconoció los frutos civiles por cánones de arrendamiento, **"el reporte de títulos vigentes consignados por la secuestre durante la administración del bien objeto de"**

**división, los cuales ascienden a la suma de \$109.786.433.40 (ha de tenerse en cuenta que, del total consignado, se autorizó durante el trámite, el pago de algunos impuestos prediales y honorarios del Profesional perito); por lo tanto, este saldo será distribuido entre los comuneros en proporción a sus derechos.”**

José Aldemar Gómez Gómez (16.65%) \$18.279.441.16  
Gloria Helena López Gómez (6.02%) \$ 6.609.143.29  
Isabel Cristina Gómez López (6.02%) \$ 6.609.143.29  
Paula Andrea Gómez López (6.02%) \$ 6.609.143.29  
Jesús Aníbal Gómez Zapata (18.06%) \$19.827.429.87  
Esther Lucía Gómez Zapata (18.06%) \$19.827.429.87  
Inversiones Gomeguti Cía S.C. (29.17%) \$32.024.702.63

TOTAL: \$109.786.433.40.

- Liquidó el dinero producto del remate \$3.673.000.000 menos los gastos del remate \$150.489.868 y los gastos del proceso \$1.153.880.70, quedando un saldo de \$3.521.356.251,30 que distribuyó entre los comuneros en proporción a sus derechos.

José Aldemar Gómez Gómez (16.65%) \$586.305.815.85;  
Gloria Helena López Gómez (6.02%) \$211.985.646.32;  
Isabel Cristina Gómez López (6.02%) \$211.985.646.32;  
Paula Andrea Gómez López (6.02%) \$211.985.646.32;  
Jesús Aníbal Gómez Zapata (18.06%) \$635.956.938.99;



Esther Lucía Gómez Zapata (18.06%) \$635.956.938.99;  
Inversiones Gomeguti Cía SCS (29.17%)  
\$1.027.179.618.51.

La recurrente apela la liquidación:

- En sentencia se reconoció en favor del demandante los gastos del proceso y descontó dicho rubro del total de las sumas adjudicadas a todos los comuneros; debe reconocérsele al demandante el 83.35% de los gastos equivalente a la sumatoria de los derechos de los demás comuneros con exclusión de la cuota parte que a él le incumbe (16.65%), lo que corresponde a \$1.153.880.7.
- Los gastos del remate no son carga de la comunidad, lo debe soportar cada comunero y pagar vía compensación o recompensa, teniendo en cuenta que en la providencia que los liquida se indica que la comunidad sólo puede ser afectada con \$111.634.858,03 y \$38.855.010 (impuesto prdial) debe ser compensada por los comuneros beneficiados con el pago en la proporción del beneficio de cada uno.
- Los frutos civiles que ascienden a \$109.786.433.433,40; no se distinguen las sumas autorizadas para el pago de prediales de algunos comuneros, que no pueden ser asumidas por los demás comuneros; en el informe rendido por la secuestre da cuenta de aplicar \$174.830.111,00 en tales pagos -sin discriminarlos.

En este orden, revisado el expediente se advierte que en providencias emitidas en el proceso se autorizó el pago de impuesto predial –a cargo de algunos comuneros- por parte de la secuestre, con dineros consignados producto de los frutos generados por el predio objeto de división; en los autos se advirtió que dichos gastos serían tenidos en cuenta al momento de la liquidación definitiva:

- En memorial del 5 de marzo de 2015 la secuestre relaciona egresos relativos a impuesto predial por \$6.468.550; sin embargo, no discrimina el nombre del condeño a que corresponde cada pago (PDF 435, archivo 1, cuaderno principal del expediente electrónico).

#### EGRESOS:

Impuesto predial:	\$1.249.949
Impuesto predial:	\$1.272.746
Impuesto predial:	\$1.278.248
Impuesto predial:	\$1.249.949
Impuesto predial:	\$1.417.658
Sub total:	\$6.468.550

- En memorial del 17 de febrero de 2021 la secuestre atiende requerimiento efectuado por el Despacho y relaciona el nombre del condeño y valor de impuesto predial pendiente de pago; solicitó expedir título judicial por \$158.111.253 para solventar la obligación:

NOMBRE	VALOR
MARIA BEATRIZ TABAREZ DE GOMEZ	\$ 2,579,388
JESUS ANIBAL GOMEZ ZAPATA	\$ 96,962,772
LUZ ADRIANA GOMEZ TABAREZ	\$ 1,226,048
ANIVAL DE JESUS GOMEZ	\$ 0
GOMEZ LOPEZ ISABEL CRISTINA	\$ 2,446,034
PAULA ANDREA GOMEZ LOPEZ	\$ 21,910,476
GLORIA HELENA LOPEZ GOMEZ	\$ 22,571,988
ESTHER LUCIA GOMEZ ZAPATA	\$ 3,982,066
INVERSIONES GOMEZUTI Y CIA SCS	\$ 6,432,481
<b>TOTAL</b>	<b>\$ 158,111,253</b>

(archivo 13, cuaderno principal del expediente electrónico).

- Mediante auto del 26 de febrero de 2021 se autorizó la entrega del depósito judicial por la suma solicitada, **“correspondiente al valor adeudado por concepto de impuesto predial del inmueble objeto de división, lo cual es un gasto común y necesario entre los comuneros... Cancelados los impuestos, se deberán allegar las correspondientes constancias, para tener en cuenta estos valores al momento de la liquidación definitiva”** (archivo 15, cuaderno principal del expediente electrónico).
- Por auto del 23 de junio de 2021 **“se incorpora la respuesta de la Oficina de Impuestos Municipales al mencionado oficio No. 741 del 29 de abril de 2021, con la cual aporta la liquidación del crédito adeudado por la demandada Gloria Helena López Gómez, la cual asciende a la suma de \$2.752.891, pago que debe hacerse mediante consignación en la Cuenta de Depósitos Judiciales No. 050019196001 del Banco**

***Agrario de Colombia, a nombre del Municipio de Medellín (Nit. 890905211-1) y a favor de López Gómez Gloria Helena, con identificación tributaria No. 42.889.908, por concepto de impuesto predial en el trámite administrativo No. 1000503090. Por intermedio de la Secretaría, expidase el correspondiente título y remítase por la Secretaría del Juzgado***” (archivo 25, cuaderno principal del expediente electrónico).

- En respuesta dada por la alcaldía de Medellín se discriminan los saldos adeudados por concepto de impuesto predial a cargo de los comuneros:

ESTHER LUCÍA GÓMEZ ZAPATA \$4.531.611  
PAULA ANDREA GÓMEZ LÓPEZ \$11.634.005  
GLORIA HELENA LÓPEZ GÓMEZ \$12.721.640  
ISABEL CRISTINA GÓMEZ LÓPEZ \$2.793.982  
JESÚS ANÍBAL GÓMEZ ZAPATA \$103.256.331

TOTAL GENERAL: \$134.937.569

(archivo 44, cuaderno principal del expediente electrónico).

- A través de providencia del 24 de noviembre de 2021 ***“conforme los recibos aportados por la comunera Esther Lucía Gómez Zapata, expedidos por la Oficina de Impuestos Municipales, que dan cuenta de los valores adeudados por cada comunero por concepto de***

**impuesto predial y donde además se aplica el beneficio Tributario otorgado a las copropietarias Gloria Helena López Gómez y Paula Andrea Gómez López, expídase el título valor ordenado en auto de fecha 27 de agosto de 2021, por valor de \$134.937.569.oo a favor del Municipio de Medellín (Nit. 890905211-1), Cuenta del Banco Agrario No. 050019196001, cuyo correo es: servicio.cliente@bancoagrario.gov.co"** (archivo 45, cuaderno principal del expediente electrónico).

- El Municipio de Medellín remitió el 6 de diciembre de 2021 solicitud de conversión de títulos, "**A FAVOR DEL MUNICIPIO DE MEDELLIN por obligación tributaria de las señoras GLORIA HELENA LÓPEZ GÓMEZ CC.42889908, PAULA ANDREA GOMEZ LOPEZ CC.1036666309**"; GLORIA HELENA LÓPEZ GÓMEZ debe \$12.739.740 y PAULA ANDREA GÓMEZ LÓPEZ debe \$11.649.201 (archivo 48, cuaderno principal del expediente electrónico); se efectuaron pagos por conversión a órdenes de la Tesorería de la Alcaldía de Medellín de \$11.649.201 y \$12.739.740 (archivo 50, cuaderno principal del expediente electrónico).
- El Municipio de Medellín remitió el 13 de diciembre de 2021 solicitud de conversión de títulos, "**por la obligación tributaria del señor Jesús Aníbal Gómez Zapata, con identificación tributaria número 71657466**" debe \$44.455.078 (archivo 52, cuaderno principal del expediente electrónico); se efectuaron los siguientes pagos por

conversión a órdenes de la Tesorería de la Alcaldía de Medellín, \$14.965.832, \$9.645.369, \$15.255.831 y \$4.588.046 para un total de \$44.455.078 (archivo 54, cuaderno principal del expediente electrónico).

- Por providencia del 18 de enero de 2022 “***El Despacho ejerciendo un control de legalidad en el trámite procesal y de cara al aprovechamiento de los beneficios tributarios otorgados por el Municipio de Medellín respecto del inmueble objeto de división, distinguido con la M.I. No. 001-108777, a los cuales se acogieron algunos de los comuneros a saber: Gloria Helena López Gómez, Jesús Aníbal Gómez Zapata y Paula Andrea Gómez López; y habida cuenta que dentro del proceso se encuentran dineros consignados por el Secuestre, procedió al pago de las siguientes sumas de dinero por concepto de impuesto predial adeudado, valores que serán tenidas en cuenta al momento de la sentencia de distribución, así:***

***Gloria Helena López Gómez.....\$12.739.740.oo  
Jesús Aníbal Gómez Zapata.....\$44.455.078.oo  
Paula Andrea Gómez López.....\$11.649.201.oo***

(archivo 57, cuaderno principal del expediente electrónico).

- En memorial del 26 de enero de 2023 se aportó por la secuestre constancia de pago de impuesto predial:

**Paula Andrea Gómez López.....\$3.128.091**  
**Paula Andrea Gómez López.....\$1.426.182**  
**Gloria Helena López Gómez.....\$2.502.720**  
**Gloria Helena López Gómez.....\$1.505.330**

(archivo 86, cuaderno principal del expediente electrónico).

- En escrito del 6 de agosto de 2024 las sociedades adjudicatarias TRANSPORTES Y VIAJES TURISCAR SAS y ASOCIACIÓN DE TRANSPORTADORES ESPECIALES AS TRANSPORTES aportan recibos de pago de impuesto predial:

***Inversiones Gomeguti y CIA SCS.....\$3.764.686***  
***Aníbal de Jesús Gómez.....\$36.513***  
***Luz Adriana Gómez Tabares.....\$717.004***  
***Jesús Aníbal Gómez Zapata.....\$22.109.050***  
***Isabel Cristina Gómez López.....\$10.793.619***  
***Maria Beatriz Tabares de Gómez.....\$1.434.138***  
*****TOTAL.....\$38.855.010*****

(archivo 166, cuaderno principal del expediente electrónico).

- Mediante escrito del 9 de septiembre de 2024 la secuestre informa que del 6 de marzo de 2012 a mayo de 2024 se pagaron prediales por \$174.830.011 (archivo 182 cuaderno principal del expediente electrónico), sin respaldo probatorio.

- Reporte de títulos judiciales al 23 de julio de 2024 por \$3.901.972.256 (archivos 164 y 219 cuaderno principal del expediente electrónico).
- Constancia de prescripción por parte del Juzgado de origen de títulos judiciales por \$36.898.912.

Como la recurrente plantea que las sumas pagadas por impuesto predial -a cargo de algunos comuneros- reconocidas en el proceso no fueron tenidas en cuenta en la liquidación definitiva efectuada en la sentencia de distribución de dineros para efectos de compensaciones y recompensas, procede esta Sala de Decisión Civil a resolver la réplica reliquidando las sumas equivalentes al valor del remate y valor de los frutos, menos el valor de los gastos del proceso y los gastos del remate según corresponda a cada comunero:

Liquidación de esta Sala de Decisión Civil:

### **1. Activos:**

- 1.1. Valor del remate \$3.673.000.000,00
- 1.2. Frutos civiles \$109.786.433,40
- 1.3. Activo bruto **\$3.782.786.433,40**

### **2. Pasivos:**

- 2.1. Gastos del remate de los comuneros \$111.634.858,03

2.2. Gastos del proceso – costas en favor de la demandante  
\$1.384.380

### **3. Compensaciones:**

3.1. **En favor de la comunidad:** obligaciones tributarias de 3 de los comuneros pagadas con frutos comunes  
**\$77.406.342**

3.1.1. GLORIA HELENA LÓPEZ GÓMEZ: **\$16.747.790**

Sumatoria (\$12.739.740, \$2.502.720 y \$1.505.330)

3.1.2. PAULA ANDREA GÓMEZ LÓPEZ: **\$16.203.474**

Sumatoria (\$11.649.201, \$3.128.091 y \$1.426.182)

3.1.3. JESÚS ANÍBAL GÓMEZ ZAPATA: **\$44.455.078**

3.2. **En favor de las sociedades adjudicatarias:** en sentencia de primera instancia se reconoció **\$38.855.010** por pago de impuestos de comuneros incluyendo los Aníbal de Jesús Gómez \$36.513, Luz Adriana Gómez Tabares \$717.004 y María Beatriz Tabares de Gómez \$1.434.138 suman \$2.187.655 que no son parte en el proceso; siendo saldo real **\$36.667.355**

3.2.1. Inversiones Gomeguti y CÍA SCS \$3.764.686



3.2.2. Jesús Aníbal Gómez Zapata \$22.109.050

3.2.3. Isabel Cristina Gómez López \$10.793.619

**3.3. A cargo de la comunidad y en favor del demandante**  
gastos del proceso **\$1.384.380**

#### **4. Liquidación general:**

**Activo:** \$3.782.786.433,40

**Pasivo:** \$111.634.858,03

**Activo bruto:** \$3.671.151.575,37

**Compensación en favor de la comunidad y a cargo de tres comuneros:** \$77.406.342 (\$16.747.790 + 16.203.474 + 44.455.078)

**Compensación a cargo de la comunidad y en favor de las 2 sociedades adjudicatarias:** \$36.667.355 (\$3.764.686 +22.109.050 + 10.793.619)

#### **5. Liquidación para cada comunero:**

5.1. José Aldemar Gómez Gómez

Derecho: 16,65%



Distribución activo bruto \$611.246.737,3

Recibe de Gloria Helena López \$2.788.507,1

Recibe de Paula Andrea Gómez López \$2.699.081,9

Recibe de Jesús Aníbal Gómez Zapata \$7.401.700

Recibe de gastos del proceso \$1.384.380

Liquidación **\$625.520.406,3**

#### 5.2. Gloria Helena López Gómez

Derecho 6,02%

Distribución activo bruto \$221.003.324,8

Paga en favor de la comunidad \$16.747.790

Recibe de Paula Andrea Gómez López \$975.449,2

Recibe de Jesús Aníbal Gómez Zapata \$2.676.200

Liquidación **\$207.907.184**

#### 5.3. Isabel Cristina Gómez López



Derecho 6,02%

Distribución activo bruto \$221.003.324,8

Paga en favor de las 2 adjudicatarias \$10.793.619

Recibe de Gloria Helena López \$1.008.216,9

Recibe de Paula Andrea Gómez López \$975.449,2

Recibe de Jesús Aníbal Gómez Zapata \$2.676.200

Liquidación **\$214.869.571,9**

#### 5.4. Paula Andrea Gómez López

Derecho 6,02%

Distribución activo bruto \$221.003.324,8

Paga en favor de la comunidad \$16.203.474

Recibe de Gloria Helena López \$1.008.216,9

Recibe de Jesús Aníbal Gómez Zapata \$2.676.200

Liquidación **\$208.484.267,7**

#### 5.5. Jesús Aníbal Gómez Zapata



Derecho: 18,06%

Distribución activo bruto \$663.003.974,5

Paga en favor de la comunidad \$44.455.078

Paga en favor de las 2 adjudicatarias \$22.109.050

Recibe de Gloria Helena López \$3.024.650,8

Recibe de Paula Andrea Gómez López \$2.926.347,4

Liquidación **\$602.390.844,7**

#### 5.6. Esther Lucía Gómez Zapata:

Derecho 18,06%

Distribución activo bruto \$663.003.974,5

Recibe de Gloria Helena López \$3.024.650,8

Recibe de Paula Andrea Gómez López \$2.926.347,4

Recibe de Jesús Aníbal Gómez Zapata \$8.028.400

Liquidación **\$676.983.372,7**

#### 5.7. Inversiones Gomeguti CÍA SCS:



Derecho 29,18%

Distribución activo bruto \$1.071.242.029,7

Paga en favor de las 2 adjudicatarias \$ 3.764.686

Recibe de Gloria Helena López \$4.888.681,4

Recibe de Paula Andrea Gómez López \$4.728.500

Recibe de Jesús Aníbal Gómez Zapata \$12.967.978

Liquidación **\$ 1.090.062.503,1**

## 6. Liquidación final

A1 activo bruto **\$3.782.786.433,40** (\$3.673.000.000 + 109.786.433,4).

Descontamos el total de los dineros a repartir que corresponde a la sumatoria de las liquidaciones de los comuneros **\$3.626.218.150,4** (\$625.520.406,3 + 207.907.184 + 214.869.571,9 + 208.484.267,7 + 602.390.844,7 + 676.983.372,7 + 1.090.062.503,1).

Restamos los títulos de depósito judicial entregados a las 2 adjudicatarias por **\$150.489.868**.



Queda saldo en favor de los comuneros **\$6.078.415**, que serán repartidos a prorrata de su derecho:

6.1. José Aldemar Gómez Gómez

Derecho 16,65%

Corresponden \$625.520.406,3

Distribución excedente \$1.012.056,09

**TOTAL A RECIBIR \$626.532.462,4**

6.2. Gloria Helena López Gómez

Derecho 6,02%

Corresponde \$207.907.184

Distribución excedente \$365.920,583

**TOTAL A RECIBIR \$208.273.104,583**

6.3. Isabel Cristina Gómez López

Derecho 6,02%

Corresponde \$214.869.571,9



Distribución excedente \$365.920,583

**TOTAL A RECIBIR \$215.235.492,483**

#### 6.4. Paula Andrea Gómez López

Derecho 6,02%

Corresponde \$208.484.267,7

Distribución excedente \$365.920,583

**TOTAL A RECIBIR \$208.850.188,283**

#### 6.5. Jesús Aníbal Gómez Zapata

Derecho 18,06%

Corresponde \$602.390.844,7

Distribución excedente \$1.097.761,749

**TOTAL A RECIBIR \$603.488.606,449**

#### 6.6. Esther Lucía Gómez Zapata

Derecho 18,06%

Corresponde \$676.983.372,7



Distribución excedente \$1.097.761,749

**TOTAL A RECIBIR \$678.081.134,449**

#### 6.7. Inversiones Gomeguti CÍA SCS

Derecho 29,18%

Corresponde \$1.090.062.503,1

Distribución excedente \$1.773.073,663

**TOTAL A RECIBIR \$ 1.091.835.576,763**

Por lo expuesto, se MODIFICARÁ la sentencia de primera instancia teniendo en cuenta la liquidación efectuada en la que (i) se reconoce al demandante el 100% de los gastos procesales; (ii) se recompensan las sumas liquidadas como activo bruto teniendo en cuenta los gastos personales efectuados por algunos comuneros a costa de la comunidad a prorrata de sus derechos; (ii) se deducen –a prorrata del derecho de cada comunero- los gastos del remate probados en favor de los adjudicatarios; y (iv) se distribuye el excedente prorratoeado.

## 7. COSTAS

De conformidad con lo establecido en el numeral 8 del artículo 365 del CGP como no se causaron, no se efectuará condena en costas en esta instancia.

## 8. DECISIÓN

La **SALA SEGUNDA CIVIL DE DECISIÓN DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE MEDELLÍN**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley

### FALLA

**PRIMERO:** Por las razones expuestas, se **MODIFICA** la sentencia de distribución de dineros, quedando el numeral SEGUNDO de la parte resolutiva:

**SEGUNDO:** DISTRIBUYASE entre los comuneros los dineros correspondientes el activo bruto **\$3.782.786.433,40** ( $\$3.673.000.000 + 109.786.433,4$ ); descontándose el total de los dineros a repartir que corresponde a la sumatoria de las liquidaciones de los comuneros **\$3.626.218.150,4** ( $\$625.520.406,3 + 207.907.184 + 214.869.571,9 + 208.484.267,7 + 602.390.844,7 + 676.983.372,7 + 1.090.062.503,1$ ) y los títulos de depósito judicial entregados a las 2 adjudicatarias por **\$150.489.868**; quedando la adjudicación de la siguiente manera:



### 1.1. José Aldemar Gómez Gómez

Derecho 16,65%

**TOTAL A RECIBIR \$626.532.462,4**

### 1.2. Gloria Helena López Gómez

Derecho 6,02%

**TOTAL A RECIBIR \$208.273.104,583**

### 1.3. Isabel Cristina Gómez López

Derecho 6,02%

**TOTAL A RECIBIR \$215.235.492,483**

### 1.4. Paula Andrea Gómez López

Derecho 6,02%

**TOTAL A RECIBIR \$208.850.188,283**

### 1.5. Jesús Aníbal Gómez Zapata

Derecho 18,06%



**TOTAL A RECIBIR \$603.488.606,449**

1.6. Esther Lucía Gómez Zapata

Derecho 18,06%

**TOTAL A RECIBIR \$678.081.134,449**

1.7. Inversiones Gomeguti CÍA SCS

Derecho 29,18%

**TOTAL A RECIBIR \$ 1.091.835.576,763**

**SEGUNDO:** Sin condena en costas en segunda instancia.

**NOTIFÍQUESE POR ESTADOS Y ELECTRÓNICAMENTE**

**LOS MAGISTRADOS**

**(Firmada electrónicamente)**

**RICARDO LEÓN CARVAJAL MARTÍNEZ**

**LUIS ENRIQUE GIL MARÍN**



**MARTHA CECILIA LEMA VILLADA**

Firmado Por:

**Ricardo Leon Carvajal Martinez**

Juez

Sala 09 Civil

Tribunal Superior De Medellin - Antioquia

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: 92af3c045f386e1f47e94b7438bf97c0e8c534a0ca96e0f0549bbcccd502a636f

Documento generado en 18/11/2025 02:29:13 PM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:**

<https://firmaelectronica.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>