

TEMA: REQUISITOS PARA LA COMPENSACIÓN DE OBLIGACIONES- La excepción de compensación siempre requiere ser alegada por el afectado con el cobro que se pretende extinguir por ese modo. En este caso, si la deuda para compensar era la multa impuesta a FJZC, era éste el único legitimado para emitir su consentimiento de compensar la multa que recaía sobre su patrimonio con la obligación de pago del precio que tenía RAZC.

HECHOS: Solicitaron los demandantes la división mediante venta del inmueble común, el reconocimiento y pago de los frutos civiles que afirmaron haber dejado de percibir, en proporción a sus respectivos porcentajes de propiedad. En sentencia de primera instancia, el Juzgado Séptimo Civil del Circuito de Oralidad de Medellín distribuyó el producto del remate y aplicó de oficio la compensación contemplada en los artículos 1714 y siguientes del Código Civil. En consecuencia, descontó los \$127.569.619 que correspondían a FJZC y los destinó al pago parcial de la multa impuesta en favor de los demandantes. Debe la sala analizar si era posible descontar automáticamente, en la sentencia de distribución, el pago de la multa impuesta a uno de los comuneros.

TESIS: (...) El centro de la disputa está en la aplicación de la compensación como modo de extinción de las obligaciones, y que llevó al a quo a descontar automáticamente de los \$127.569.619, que debía entregarse al apelante comunero FJZC, el valor de la multa impuesta previamente en su contra, y a favor de los demás comuneros. (...) En el caso específico del proceso divisorio, el art. 413 del C.G.P. permite al comunero que hace un gasto para la venta en proporción superior a sus derechos pedir el reembolso de los que haya efectuado o si es el rematante pedir su imputación al precio de la subasta. (...) En una sentencia de distribución del producto de la venta de un bien común se puede reconocer la compensación de los gastos para la venta que hizo un comunero en proporción superior a sus intereses y la retribución al rematante por los gastos en que incurrió. La pregunta que surge en este punto es si, aparte de las anteriores obligaciones, se puede ordenar que con el producto del remate de las cuotas partes, se extinga por compensación la multa impuesta al comunero que ejerció el derecho de compra preferente y no hizo en tiempo la consignación del precio asignado al bien, con la consecuencia de la deducción del dinero que le correspondería tras el remate de la cosa común, para ser entregado a los demás comuneros beneficiarios de la multa. (...) En el caso de la división mediante venta de la cosa común, el pago del precio a los comuneros se efectúa luego de la sentencia de distribución y en los términos que esta disponga. (...) En las ventas mediante subasta judicial el rematante deposita el dinero en el juzgado y una vez ejecutoriada la sentencia de distribución este se entrega a los comuneros. Situación que se replica cuando uno de los condueños compra los derechos de los demás. En este caso, los integrantes de la venta judicial fueron, como rematante comprador: RAZC y, como comuneros vendedores: LFZC, MZO, FJZC y JLZC. Como RAZC ya era propietario del sesenta por ciento del bien común, en él se confundieron las calidades de comprador y vendedor, y su obligación de pago del precio se extinguió en ese porcentaje. Luego, la venta solamente terminó versando por el cuarenta por ciento del bien común que no era de propiedad de RAZC, y por ello la obligación de pago del precio a los comuneros vendedores quedó tasada en la suma de \$520.400.000. De ese monto global, a cada uno de los cuatro comuneros vendedores en principio les correspondería la suma de \$130.100.000, pero luego de realizados los descuentos autorizados por la ley, a FJZC le correspondería \$127.569.619. De ahí que RAZC, como rematante comprador, tendría con FJZC, como comunero vendedor, una obligación en dinero, determinada de \$127.569.619, existente, exigible, que no se encuentra embargada y pagadera por intermedio del juzgado. (...) De otra parte, al analizar la estructura del Código General del Proceso, no se encuentra que este contemple una permisión para que el juzgado pueda ejecutar oficiosa y directamente las multas que impone. Por regla general, el cobro de una sanción de este

tipo se debe adelantar por el Consejo Superior de la Judicatura y las obligaciones quedan sometidas a las reglas generales de ejecución. (...) No se observa cómo la privación de un derecho a FJZC comporte una ganancia para la prevención de litigios futuros, la efectividad del derecho sustancial o la distribución justa; de hecho, la decisión tomada por el juzgado se acerca más a un rompimiento de la igualdad de las partes en el proceso al anteponer los intereses de los demandantes a los del demandado, sin contar con la aquiescencia de FJZC, y al excusar a los demandantes de la carga procesal de solicitar la ejecución de la multa. (...) Tampoco se evidencia como puede servir a la economía procesal impedir a FJZC la posibilidad de proponer las excepciones de que trata el art. 442 núm. 2 del C.G.P. al decidir, de oficio y sin petición de parte, sobre la compensación de obligaciones. Debe recordarse que desde el punto de vista procesal, la excepción de compensación siempre requiere ser alegada por el afectado con el cobro que se pretende extinguir por ese modo. En este caso, si la deuda para compensar era la multa impuesta a FJZC, era éste el único legitimado para emitir su consentimiento de compensar la multa que recaía sobre su patrimonio con la obligación de pago del precio que tenía RAZC. (...) No puede otra cosa sino revocarse parcialmente la sentencia apelada, en lo relativo a los dineros que deben reconocerse a cada uno de los comuneros dentro de este proceso. Se dispondrá la entrega de \$127.569.619 a FJZC, respetando los subtotales calculados para LFZC, MZO y RAZC, permaneciendo inalterado el valor reconocido a la sucesión de JLZC.

MP: HERNÁN ALONSO CASTRO ARANGO

FECHA: 08/09/2026

PROVIDENCIA: SENTENCIA



Medellín

"Al servicio de la Justicia y de la Paz Social"

REPÚBLICA DE COLOMBIA
TRIBUNAL SUPERIOR
DISTRITO JUDICIAL DE MEDELLÍN
SALA TERCERA CIVIL DE DECISIÓN

Lugar y fecha	Medellín, 8 de septiembre de 2026
Proceso	Divisorio
Radicado	05001310300720220006402 (DAPM)
Demandante	Raúl Antonio Zapata Calderón y otros
Demandada	Francisco Javier Zapata Calderón y Jorge Luis Zapata Calderón.
Providencia	Sentencia Civil nro. 2026 – 10
Temas	Requisitos para la compensación de obligaciones. Multa en el proceso divisorio
Decisión	Modifica sentencia.
Mag. Ponente	Hernán Alonso Castro Arango

ASUNTO POR RESOLVER

Se pronuncia el tribunal sobre la apelación formulada frente a la sentencia proferida el 5 de septiembre de 2025 por el Juzgado Séptimo Civil del Circuito de Oralidad de Medellín.¹

ANTECEDENTES

1. La pretensión: El 9 de marzo de 2022,² Raúl Antonio Zapata Calderón, Luis Fernando Zapata Calderón y Mónica Zapata Ospina presentaron demanda en contra de Francisco

¹ El expediente digital se encuentra disponible para consulta en el Sistema de Gestión Documental Electrónica de la Rama Judicial de Colombia (SGDE): <https://siugi-sgde.ramajudicial.gov.co/expedientes/>

² SGDE, carpeta 01PrimeraInstancia/C01Principal, archivos 1 y 2.

Javier Zapata Calderón y Jorge Luis Zapata Calderón con el propósito de obtener la declaratoria de:³

2. a) La división mediante venta del predio ubicado en la Calle 46 Nro. 45 – 12 de Medellín, e identificado con matrícula inmobiliaria 001 – 672959 cuyos porcentajes de propiedad eran de 60% para Raúl Antonio Zapata Calderón y de 10% para cada uno de los demás comuneros, esto es, Fernando Zapata Calderón, Mónica Zapata Ospina, Francisco Javier Zapata Calderón y Jorge Luis Zapata Calderón [...]; y

3. b) El reconocimiento y condena en frutos civiles «*que los demandantes dejaron de percibir o usufructuarse* (sic)» de la heredad reseñada en las proporciones de propiedad de cada comunero.

4. Trámite de la primera instancia: El juzgado de conocimiento admitió la demanda presentada mediante auto de 4 de abril de 2022.⁴ A través de autos de 2 y 4 de mayo de 2022 se tuvo como notificados por conducta concluyente a Francisco Javier Zapata Calderón y Jorge Luis Zapata Calderón,⁵ quienes pidieron el reconocimiento de mejoras.⁶

5. El 24 de agosto de 2023 se allegó registro de defunción de Jorge Luis Zapata Calderón.⁷

3 SGDE, carpeta 01PrimeraInstancia/C01Principal, archivo 3 y archivo 10, páginas 1 – 13.

4 SGDE, carpeta 01PrimeraInstancia/C01Principal, archivo 11.

5 SGDE, carpeta 01PrimeraInstancia/C01Principal, archivos 15 y 18.

6 SGDE, carpeta 01PrimeraInstancia/C01Principal, archivo 14 y archivo 17 páginas 1 – 13.

7 SGDE, carpeta 01PrimeraInstancia/C01Principal, archivo 41.

6. A través de auto de 1 de diciembre de 2023 se accedió a la división mediante venta, se denegaron los frutos pedidos por los demandantes y las mejoras solicitadas por los demandados. Además de lo anterior, se tuvo por avaluado el predio común en la suma de \$787.000.000.⁸ Dicha determinación fue apelada por los demandantes y confirmada en sala unitaria en providencia de 19 de marzo de 2024.⁹

7. El 11 de diciembre de 2023, Francisco Javier Zapata Calderón presentó solicitud de derecho de compra en los términos del art. 414 del Código General del Proceso (C.G.P.),¹⁰ petición que también presentó Raúl Antonio Zapata Calderón el 13 de marzo de 2024, solicitando además que se actualizara el valor del avalúo para la venta del bien común.¹¹

8. Mediante auto de 9 de julio de 2024 se actualizó el valor del bien común a la suma de \$1.002.638.814, se determinó el precio de la porción que correspondía a cada comunero, y se concedió derecho de compra únicamente a Francisco Javier Zapata Calderón, por lo que se le ordenó que dentro de los diez días siguientes consignara las sumas de \$601.583.289 para Raúl Antonio Zapata Calderón y \$100.263.881 para cada uno de los restantes comuneros.¹² Ninguna de las anteriores decisiones fue recurrida por los extremos procesales.

8 SGDE, carpeta 01PrimeraInstancia/C01Principal, archivo 42.

9 SGDE, carpeta 02SegundaInstancia/Cuaderno_, archivo 5.

10 SGDE, carpeta 01PrimeraInstancia/C01Principal, archivo 43.

11 SGDE, carpeta 01PrimeraInstancia/C01Principal, archivo 55.

12 SGDE, carpeta 01PrimeraInstancia/C01Principal, archivo 70.

9. Como Francisco Javier Zapata Calderón no realizó las consignaciones ordenadas por el juzgado ni tampoco le fue ampliado el plazo por los demás comuneros, en auto de 29 de agosto de 2024 se le impuso como multa a favor de los demandantes por valor de \$180.474.986.¹³ Esta determinación no fue impugnada por las partes.

10. Al haberse inscrito la demanda y ejecutado el secuestro del bien común,¹⁴ a través de auto de 18 de octubre de 2024 se ordenó su remate.¹⁵

11. La almoneda se celebró el 13 de febrero de 2025 y allí se presentó como único postor Raúl Antonio Zapata Calderón quien ofreció la suma de \$1.301.000.000 y depositó para hacer postura el monto de \$401.055.524,¹⁶ por lo que el juzgado adjudicó el bien común al demandante postor.¹⁷

12. Cumplidas las cargas legales, en específico el pago del saldo del precio con deducción del valor de la cuota parte de Raúl Antonio Zapata Calderón, a saber, el rubro de \$119.344.476,¹⁸ mediante auto de 14 de marzo de 2025 se aprobó el remate realizado.¹⁹

13. El 4 de junio de 2025, los demandantes solicitaron que al momento de distribuir el producto del remate se tuvieran en

13 SGDE, carpeta 01PrimeraInstancia/C01Principal, archivo 77.

14 SGDE, carpeta 01PrimeraInstancia/C01Principal, archivo 24 (*Embargo*), archivo 52 y carpeta 51 (*Secuestro*).

15 SGDE, carpeta 01PrimeraInstancia/C01Principal, archivo 81.

16 SGDE, carpeta 01PrimeraInstancia/C01Principal, archivos 75 y 90.

17 SGDE, carpeta 01PrimeraInstancia/C01Principal, archivo 92.

18 SGDE, carpeta 01PrimeraInstancia/C01Principal, archivo 93, página 9.

19 SGDE, carpeta 01PrimeraInstancia/C01Principal, archivo 95.

cuenta los gastos en que incurrió Raúl Antonio Zapata Calderón por cuenta del remate y la multa de \$180.474.986 impuesta a Francisco Javier Zapata Calderón.²⁰

14. La sentencia apelada. Acreditado el registro del remate,²¹ y la entrega a Raúl Antonio Zapata Calderón,²² en sentencia escrita de 5 de septiembre de 2025, el juzgado emitió sentencia de distribución del producto del remate entre los comuneros.²³

15. Para lo anterior, empezó por indicar que la suma del remate debía entenderse pagada así: **a)** \$780.600.000 en especie al representar el sesenta por ciento que ya era propiedad del demandante postor antes del proceso [...]; y **b)** \$520.400.000 en dinero, referente al cuarenta por ciento de los comuneros no adjudicatarios.

16. Los dineros habían sido consignados a órdenes del juzgado en cuatro títulos de depósito judicial por valor de \$100.263.881, cada uno y un título adicional de \$119.344.476.

17. Luego de ello, estableció que los gastos comunes de la venta que habían sido cancelados únicamente por Raúl Antonio Zapata Calderón y debían serle compensados por los demás condueños eran de: **a)** \$202.390, \$271.558, \$270.018, \$85, \$269.853 y \$85 por concepto de impuesto predial [...]; **b)** \$188.000 de honorarios del secuestre [...]; y **c)** \$5.204.000 por retención en la fuente para el remate.

20 SGDE, carpeta 01PrimeraInstancia/C01Principal, archivo 104, páginas 3 – 5.

21 SGDE, carpeta 01PrimeraInstancia/C01Principal, archivo 104, páginas 7 – 10.

22 SGDE, carpeta 01PrimeraInstancia/C01Principal, archivos 107 y 108.

23 SGDE, carpeta 01PrimerInstancia/C01Principal, archivo 110.

18. Mientras que Francisco Javier Zapata Calderón como único depositario del bien común debía reponer al demandante postor la suma de \$912.278 por servicios públicos pendientes de pago al momento del remate.

19. Se agregó que, por los principios de economía procesal, efectividad del derecho sustancial, prevención de litigios futuros y distribución justa, se debía aplicar lo previsto en el Código Civil (C.C.) sobre compensación, con los dineros recaudados por el remate que debieran reconocerse a Francisco Javier Zapata Calderón se haría el pago de la multa que se le había impuesto a favor de los demandantes por valor de \$180.474.986 en auto de 29 de agosto de 2024.

20. Con base en ello, se estableció que el valor de \$520.400.000 que obraba a órdenes del juzgado dentro del proceso correspondía pagarse en partes iguales a cada uno de los comuneros no adjudicatarios, para un total de \$130.100.000 para cada uno de ellos.

21. Sin embargo, a esos valores debía descontarse el monto de gastos comunes de la venta y ordenarse la entrega de esos dineros a Raúl Antonio Zapata Calderón. Mientras que los valores pertenecientes a Francisco Javier Zapata Calderón debían ser distribuidos en partes iguales a favor de los tres demandantes.

22. En consecuencia, se hicieron las siguientes operaciones:

Parte de Francisco Javier Zapata Calderón		Monto
Dinero del remate	+	\$130.100.000

Impuesto predial	-	\$270.018
Impuesto predial	-	\$85
Honorarios del secuestre	-	\$47.000
Servicios públicos	-	\$912.278
Retención en la fuente	-	\$1.301.000
Subtotal Francisco Javier Zapata Calderón	=	\$127.569.619
Pago de multa a los tres demandantes	-	\$180.474.986
Total de Francisco Javier Zapata Calderón	=	-\$52.905.365
Dinero que se le debe entregar a cada uno de los demandantes de la parte de Francisco Javier Zapata Calderón para pagar por la multa impuesta.		\$127.569.619 /3 = \$42.523.206

Parte de Luis Fernando Zapata Calderón		Monto
Dinero del remate	+	\$130.100.000
Impuesto predial	-	\$202.390
Honorarios del secuestre	-	\$47.000
Retención en la fuente	-	\$1.301.000
Subtotal de Luis Fernando Zapata Calderón	=	\$128.549.610
Pago de multa impuesta a Francisco Javier Zapata Calderón	+	\$42.523.206
Total de Luis Fernando Zapata Calderón	=	\$171.072.816

Parte de Mónica Zapata Ospina		Monto
Dinero del remate	+	\$130.100.000
Impuesto predial	-	\$271.558
Honorarios del secuestre	-	\$47.000
Retención en la fuente	-	\$1.301.000
Subtotal de Mónica Zapata Ospina	=	\$128.480.442
Pago de multa impuesta a Francisco Javier Zapata Calderón	+	\$42.523.206
Total de Mónica Zapata Ospina	=	\$171.003.648

Parte de Jorge Luis Zapata Calderón		Monto
Dinero del remate	+	\$130.100.000
Impuesto predial	-	\$269.853
Impuesto predial	-	\$85
Honorarios del secuestre	-	\$47.000
Retención en la fuente	-	\$1.301.000
Total de Jorge Luis Zapata Calderón	=	\$128.482.062

Parte de Raúl Antonio Zapata Calderón		Monto
Impuesto predial	+	\$1.013.989
Honorarios del secuestre	+	\$188.000
Servicios públicos	+	\$912.278
Retención en la fuente	+	\$5.204.000
Subtotal de Raúl Antonio Zapata Calderón	=	\$7.318.267
Pago de multa impuesta a Francisco Javier Zapata Calderón	+	\$42.523.206
Total de Raúl Antonio Zapata Calderón	=	\$49.841.473

23. Por lo anterior, se dispuso que Francisco Javier Zapata Calderón debía pagar a Luis Fernando Zapata Calderón, Mónica Zapata Ospina y Raúl Antonio Zapata Calderón la suma conjunta de \$52.905.365.

24. Trámite de la apelación: La decisión precedente fue notificada en el estado de 8 de septiembre de 2025,²⁴ y frente a ella Francisco Javier Zapata Calderón interpuso recurso de apelación y presentó sus reparos el 10 de septiembre de 2025.²⁵

25. El recurso se admitió en auto de 15 de enero de 2026,²⁶ y dentro del término contemplado en el art. 12 de la Ley 2213 de 2022 se formuló como sustentación un escrito virtualmente idéntico al de reparos, en el que se reprochó, por un lado, la aplicación de los arts. 1714 y 1715 del C.C., pues no se estimaba que la multa impuesta en favor de los demandantes, y en contra del demandado, durante el proceso divisorio pudiera ser objeto

24 Información corroborada conforme a lo previsto en el art. 9 de la Ley 2213 de 2022 en:
https://publicacionesprocesales.ramajudicial.gov.co/c/document_library/get_file?uuid=b5facd09-56b8-3114-f5e5-5442f41858a1&groupId=6098902 (Estado) y
https://publicacionesprocesales.ramajudicial.gov.co/c/document_library/get_file?uuid=c2d1572-87cd-c322-ba89-fe97e98eef78&groupId=6098902 (Sentencia). Enlaces consultados el 20 de agosto de 2026.

25 SGDE, carpeta 01PrimerInstancia/C01Principal, archivo 111.

26 SGDE, carpeta 02SegundaInstancia/02ApelacionSentencia, archivo 3.

de compensación como dijo el juzgado, y por el otro, la legalidad de efectuar un descuento automático sin consultar los intereses de Francisco Javier Zapata Calderón.²⁷

26. Frente a dichos reproches se pronunciaron Raúl Antonio Zapata Calderón, Luis Fernando Zapata Calderón y Mónica Zapata Ospina pidiendo la confirmación de la sentencia de primera instancia al haber hecho una correcta aplicación de la figura de la compensación, los deberes y poderes que la ley le otorga y el principio de economía procesal.²⁸

CONSIDERACIONES

27. De conformidad con lo previsto en los artículos 320, 322 y 328 del C.G.P., la potestad decisoria del tribunal se encuentra limitada al único punto de ataque presentado por Francisco Javier Zapata Calderón, que se contrae a analizar si era posible descontar automáticamente, en la sentencia de distribución, el pago de la multa impuesta a uno de los comuneros.

28. En el proceso no está en discusión que luego de los descuentos de los gastos comunes, a Francisco Javier Zapata Calderón le correspondía el monto de \$127.569.619 por su cuota parte. Tampoco está en contienda ninguna de las sumas y restas efectuadas por el juzgado para llegar a los valores que debía darse a los demás comuneros, con la salvedad de los \$42.523.206 que se adicionaron a las cuentas de Raúl Antonio Zapata Calderón,

27 SGDE, carpeta 02SegundaInstancia/02ApelacionSentencia, archivos 5 y 6.

28 SGDE, carpeta 02SegundaInstancia/02ApelacionSentencia, archivos 7 y 8.

Luis Fernando Zapata Calderón y Mónica Zapata Ospina, producto de la multa impuesta al comunero apelante.

29. Es decir, no estarían en discusión el monto total reconocido a Jorge Luis Zapata Calderón por \$128.482.062, ni los subtotales calculados para Luis Fernando Zapata Calderón: \$128.549.610, Mónica Zapata Ospina \$128.480.442 y Raúl Antonio Zapata Calderón por \$7.318.267.

30. Tampoco hay contienda sobre existencia de una multa por valor de \$180.474.986 en contra de Francisco Javier Zapata Calderón y a favor de Raúl Antonio Zapata Calderón, Luis Fernando Zapata Calderón y Mónica Zapata Ospina, luego de la ejecutoria del auto que la impuso, ni hay reyerta sobre la distribución de ese valor por partes iguales que realizó el juzgado.

31. El centro de la disputa está en la aplicación en la sentencia, de la compensación como modo de extinción de las obligaciones, y que llevó al a quo a descontar automáticamente de los \$127.569.619, que debía entregarse al apelante comunero Francisco Javier Zapata Calderón, el valor la multa impuesta previamente en su contra²⁹, y a favor de los demás comuneros.

32. Para resolver el anterior problema, debe comenzar por recordarse que, según lo previsto en los arts. 1714 – 1716, 1720 y 1723 del C.C., la Corte Suprema de Justicia,³⁰ y la doctrina,

²⁹ En auto del 29 de agosto de 2024 por valor de \$180.474.986.

³⁰ Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil (Hoy Civil, Agraria y Rural). (16 de septiembre de 2005) Sentencia C-1100131030321998-13220-01. [M.P. Arrubla Paucar, J. A.] (Cargo Segundo, Consideración 2) [...]; Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil (Hoy Civil, Agraria y Rural). (25 de septiembre de 2019) Sentencia 73001-31-03-004-2011-00179-01 (SC3966-2019). [M.P. García Restrepo, A. F.] (Cargo Tercero, Consideración

han precisado que la compensación ocurre cuando se cumple con las siguientes condiciones:³¹

33. a) Las partes deben ser recíprocamente acreedoras y deudoras entre sí, por título propio y personal, salvo el caso regulado en el art. 1717 del C.C. (art. 1716 del C.C.) [...];

34. b) Las obligaciones recíprocas deben recaer sobre dinero, o sobre cosas que tengan un valor idéntico, o pertenezcan al mismo género o tengan una calidad e identidad homogéneas (art. 1715 núm. 1 del C.C.) [...];

35. c) Las deudas deben estar explícitamente determinadas o poder hacerse su liquidación con una operación aritmética (art. 1715 núm. 2 del C.C.) [...];

36. d) Debe ser posible exigir el cumplimiento de las obligaciones por estar determinada su existencia, vencido su plazo y no estar sometidas a condición suspensiva (art. 1715 núm. 3 del C.C.) [...];

37. e) Ambos créditos deben ser embargables por los deudores recíprocos, pues estos deben poder disponer de sus activos, y no ser posible la afectación a derechos de terceros (art. 1720 del C.C.) [...]; y

5) [...]; y Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil, Agraria y Rural. (6 de junio de 2023) Auto 11001-02-03-000-2021-04684-00 (AC1564-2023). [M.S. Ternera Barrios, F.] (Consideración 6)

31 Valencia Zea, Arturo y Ortiz Monsalve, Álvaro. *Derecho Civil. Tomo III De las Obligaciones*. 9ª Ed., Bogotá. Temis: 2004. Páginas 448 – 450 [...]; Bernal Fandiño, Mariana y Solarte Rodríguez, Arturo. *La compensación de las obligaciones en el Derecho Privado*. Publicado en: Castro de Cifuentes, Marcela (Coord). *Derecho de las Obligaciones*. 2ª Ed., Bogotá. Universidad de los Andes, 2021. Páginas 565 – 573 [...]; y Ospina Fernández, G. Régimen General de las Obligaciones. 8ª Ed. Bogotá. Temis: 2019. Páginas 424 – 430.

38. f) Las deudas deben ser pagaderas en el mismo lugar, salvo que quien pide la compensación cubra los gastos respectivos. (art. 1723 del C.C.).

39. En el caso particular de las obligaciones nacidas de una decisión judicial, se dijo en la sentencia SC3966-2019 que:

[...] la compensación entre los créditos a cargo y a favor de las partes, surgidos con ocasión de lo decidido en la sentencia de segunda instancia, habría de operar como mecanismo extintivo de las obligaciones mutuas, desde el momento en que las deudas cumplieran las anotadas exigencias legales

Si no era necesario autorizar las mencionadas compensaciones, por el hecho de que el juez lo hiciera no se le podía endilgar reproche alguno, y mucho menos decir que se actuó en forma extra petita, pues esa orden no requería petición.

No obstante lo dicho antes, debe quedar claro que para el caso no se trata del reconocimiento de una excepción de compensación, que en los términos del artículo 306 del Código de Procedimiento Civil debe alegarse en la contestación de la demanda, lo cual resultaría imposible puesto que las sumas mutuamente debidas no aparecieron sino en la sentencia y por esa razón no podrían haberse aducido como excepción. Dichas obligaciones mutuas resultan precisamente de las condenas por prestaciones mutuas que por mandato legal se deben las partes por frutos la una y por mejoras la otra, las cuales son líquidas y exigibles al mismo tiempo, se repite sin que constituyan excepciones.

40. Continuando, en el caso específico del proceso divisorio, se debe anotar que el art. 413 del C.G.P. permite al comunero que hace un gasto para la venta en proporción superior a sus derechos pedir el reembolso de los que haya efectuado o si es el rematante pedir su imputación al precio de la subasta, norma que se coordina con lo previsto en el art. 2325 del C.C.

41. Asimismo, el art. 455 núm. 7 del C.G.P. autoriza que del producto de la almoneda se reserven unas sumas para retribuir al rematante por los gastos en que incurra por concepto de impuestos, servicios públicos, cuotas de administración y gastos de parqueo, depósito y relativos al remate y que se causen antes de la entrega.

42. Es decir, en una sentencia de distribución del producto de la venta de un bien común se puede reconocer la compensación de los gastos para la venta que hizo un comunero en proporción superior a sus intereses y la retribución al rematante por los gastos en que incurrió por cuenta de la subasta o del bien rematado hasta antes de la entrega.

43. La pregunta que surge en este punto, y que fue explícitamente planteada por el apelante es, si aparte de las anteriores obligaciones se puede ordenar que con el producto del remate de las cuotas partes, se extinga por compensación, la multa impuesta al comunero que ejercitó el derecho de compra preferente, y no hizo en tiempo la consignación del precio asignado al bien en la forma regulada en el art. 414 del C.G.P., con la consecuencia de ello: la deducción del dinero que le correspondería tras el remate de la cosa común, para ser entregado a los demás comuneros beneficiarios de la multa.

44. Para llegar a la anterior respuesta, se debe partir por recordar que no es objeto de este recurso la existencia de la obligación que tiene Francisco Javier Zapata Calderón de pagar una multa en dinero, determinada de \$180.474.986, existente, exigible ante la ejecutoria del auto de 29 de agosto de 2024, que

no se encuentra embargada y pagadera a Raúl Antonio Zapata Calderón, Luis Fernando Zapata Calderón y Mónica Zapata Ospina.

45. De otra parte, no se observa que hayan surgido dentro del proceso obligaciones de Luis Fernando Zapata Calderón o de Mónica Zapata Ospina para con Francisco Javier Zapata Calderón. Es decir que, en este caso fallaría la primera condición de la compensación, pues Luis Fernando y Mónica no serían deudores de Francisco, y por ende no habría deudas para compensar entre estas personas.

46. Luego desde el punto de vista jurídico, la apelación tendría razón en que el juzgado erró al aplicar la figura regulada en los arts. 1714 – 1723 del C.C. para hacer el descuento automático de los valores otorgados en favor de Francisco Javier Zapata Calderón, para compensar la parte de la multa que favorecía a Luis Fernando Zapata Calderón o de Mónica Zapata Ospina.

47. Por otro lado, la situación de Raúl Antonio Zapata Calderón demanda un análisis especial, por ser esta persona al mismo tiempo rematante y comunero.

48. Sin desconocer las álgidas discusiones doctrinales sobre la materia, para la Corte Suprema de Justicia el remate judicial es un contrato de venta, cuyas partes son las personas a las que se fuerza a hacer la tradición del bien subastado, como vendedoras representadas por el juez conforme a lo prescrito en el art. 741 del C.C., y la persona victoriosa en el remate, como compradora. Cuyo acuerdo sobre la cosa y el precio se obtiene mediante la

presentación de posturas en subasta pública, la adjudicación en diligencia y la aprobación mediante auto luego de verificar los requisitos legales.³²

49. Es decir, que más allá de las peculiaridades que como acto híbrido jurídico que tiene el remate por su doble naturaleza de diligencia judicial (acto procesal) y contrato de venta (acto sustancial), las obligaciones nacidas de la adjudicación mediante remate vinculan «[...a]l antiguo dueño del bien subastado, que representado por el juez fue el vendedor, y [al] rematador como comprador de dicho bien».³³

50. Luego, aunque las obligaciones centrales de una compraventa, pago del precio y tradición de la cosa (art. 1857 del C.C.), se ejecuten con apoyo del juzgado mediante los procedimientos de los arts. 411 y 448 – 458 del C.G.P., desde el punto de vista sustancial la obligación de pagar el precio es del rematador, y la de entregar el bien de su antiguo dueño.

51. En el caso de la división mediante venta de la cosa común, la tradición física y jurídica de la cosa al rematante se realiza en las formas previstas en los arts. 455 núm. 1 – 4 y 456 del C.G.P., mientras que el pago del precio a los comuneros se efectúa luego de la sentencia de distribución y en los términos que esta disponga (art. 411 del C.G.P.)

32 Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil (Hoy Civil, Agraria y Rural). (27 de julio de 1990) Sentencia 00701. [M.P. Ospina Botero, A.] [...]; Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil (Hoy Civil, Agraria y Rural). (25 de mayo de 2001) Sentencia Expediente 6720. [M.P. Trejos Bueno, S. F.] [...]; y Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil (Hoy Civil, Agraria y Rural). (11 de febrero de 2003) Sentencia Expediente 7708 [M.P. Trejos Bueno, S. F.].

33 Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil (Hoy Civil, Agraria y Rural). (1 de diciembre de 2000) Sentencia Expediente 5517 [M.P. Ramírez Gómez, J. F.].

52. Así, mientras en una compraventa regular el comprador tiene la obligación de pagar el precio a los comuneros en las formas previstas en los arts. 1626 – 1685 del C.C., en las ventas mediante subasta judicial el rematante deposita el dinero en el juzgado y una vez ejecutoriada la sentencia de distribución este se entrega a los comuneros. Situación que se replica inclusive cuando uno de los condueños compra los derechos de los demás.

53. En este caso, los integrantes del “contrato” de venta judicial fueron, como rematante comprador: Raúl Antonio Zapata Calderón y, como comuneros vendedores: Luis Fernando Zapata Calderón, Mónica Zapata Ospina, Francisco Javier Zapata Calderón y Jorge Luis Zapata Calderón. Lo que implica que Raúl Antonio tenía la obligación de pagar el precio a los demás condueños, y estos el deber correlativo de entregar la cosa.

54. Pese a haberse establecido en la subasta un valor global de \$1.301.000.000 por el inmueble, como Raúl Antonio Zapata Calderón, rematante comprador, ya era propietario del sesenta por ciento del bien común, en él se confundieron las calidades de comprador y vendedor, y su obligación de pago del precio se extinguió en ese porcentaje, siguiendo lo previsto en los arts. 1724 – 128 del C.C.

55. Luego, la venta ejecutada en este asunto, solamente terminó versando por el cuarenta por ciento del bien común que no era de propiedad de Raúl Antonio Zapata Calderón, y por ello la obligación de pago del precio a los comuneros vendedores quedó tasada en el cuarenta por ciento de \$1.301.000.000, esto es, la suma de \$520.400.000.

56. De ese monto global, a cada uno de los cuatro comuneros vendedores en principio les correspondería la suma de \$130.100.000 por tener cada uno porcentajes iguales del diez por ciento de copropiedad, pero luego de realizados los descuentos autorizados por la ley, y no discutidos en la apelación, a todos se les calculó un menor valor, que en el caso específico de Francisco Javier Zapata Calderón sería de \$127.569.619.

57. De ahí que, Raúl Antonio Zapata Calderón, como rematante comprador, tendría con Francisco Javier Zapata Calderón, como comunero vendedor, una obligación en dinero, determinada de \$127.569.619, existente, exigible, que no se encuentra embargada y pagadera por intermedio del juzgado.

58. Es decir, que Raúl Antonio y Francisco Javier para el momento de la sentencia de distribución y con causa en el proceso judicial, si eran recíprocamente acreedores y deudores de las sumas de \$127.569.619 como precio del remate, y \$60.158.328,67 como la tercera parte de la multa de \$180.474.986 impuesta a Francisco Javier en favor de Raúl Antonio.

59. Sin embargo, se presenta un problema: las obligaciones entre las partes no adquirieron las condiciones que indica la normatividad sustancial al mismo tiempo, esto es, con la ejecutoria de la sentencia. Luego, no podía el juzgado de instancia aplicar la tesis de la sentencia SC3966-2019 por lo que no procedía la aplicación de la compensación legal, de la que se habla allí.

60. De otra parte, al analizar la estructura del Código General del Proceso, no se encuentra que este contemple una permisión para que el juzgado pueda ejecutar oficiosa y directamente, las multas que impone.

61. Por regla general, el cobro de una sanción de este tipo se debe adelantar por el Consejo Superior de la Judicatura en los términos de los arts. 367 del C.G.P. y 10 de la Ley 1743 de 2014, y en los casos específicos en los que se asigna una carga a las partes del proceso, (arts. 414 y 421 inc. final del C.G.P.) esas obligaciones quedan sometidas a las reglas generales de ejecución (arts. 305, 306 y 442 núm. 2 del C.G.P.).

62. Aunado a lo anterior, no se observa cómo la privación de un derecho a Francisco Javier Zapata Calderón, comporte una ganancia para la prevención de litigios futuros, la efectividad del derecho sustancial o la distribución justa; de hecho, la decisión tomada por el juzgado se acerca más a un rompimiento de la igualdad de las partes en el proceso (art. 42 núm. 2 del C.G.P.) al: **a)** Anteponer los intereses de los demandantes a los del demandado, sin una debida justificación y sin contar con la aquiescencia de Francisco Javier, limitando de esta forma su autonomía de la voluntad [...]; y **b)** Excusar a los demandantes de la carga procesal de solicitar la ejecución de la multa.

63. El ordenamiento procesal ya les otorga a las partes beneficiarios de una multa, y «...exigibles desde la ejecutoria de la providencia que las imponga.» (Art. 367 del C. G. del P.) los

mecanismos a los cuales debe acudir, atendiendo el principio dispositivo de la acción civil o rogado (Artículo 8 del C. G. del P)

64. Tampoco se evidencia como puede servir a la economía procesal, el hecho de impedir a Francisco Javier Zapata Calderón la posibilidad de proponer las excepciones de que trata el art. 442 núm. 2 del C.G.P. en una futura ejecución al decidir, de oficio y sin petición de parte, sobre la compensación de obligaciones, incluso, otra de las excepciones de fondo, regladas y limitadas claro está, para el caso de condenas impuestas en una providencia judicial.

65. Debe recordarse que desde el punto de vista procesal, la excepción de compensación siempre requiere ser alegada por el afectado con el cobro que se pretende extinguir por ese modo (Art. 282 del C. G. del P). En este caso, si la deuda para compensar era la multa impuesta a Francisco Javier Zapata Calderón, era éste en su calidad de deudor, el único legitimado para emitir su consentimiento de compensar la multa que recaía sobre su patrimonio con la obligación de pago del precio que tenía Raúl Antonio Zapata Calderón.

66. Esto siguiendo lo expuesto en la sentencia STC15241-2019 en la que se indicó que:³⁴

[...] a voces del artículo 282 del Código General del Proceso la compensación es una excepción personal que no puede ser reconocida de oficio como aquí se hizo, pues ese carácter personal implica que es el demandado el único legitimado para proponerla.

34 Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil (Hoy Civil, Agraria y Rural). (7 de noviembre de 2019) Sentencia 76001-22-03-000-2019-00256-01 [M.P. Rico Puerta, L. A.].

67. En conclusión, la Sala estima que no se dieron los supuestos de derecho necesarios para aplicar la compensación en este caso específico, anotando que el derecho al cobro de la multa por parte de los demandantes permanece a salvo y podrá ser cobrado en la oportunidad y forma que estos consideren pertinente.

68. Por las breves razones que preceden, no puede otra cosa sino revocarse parcialmente la sentencia apelada, en lo relativo a los dineros que deben reconocerse a cada uno de los comuneros dentro de este proceso.

69. Teniendo en cuenta que únicamente se contendió la distribución del monto de \$127.569.619, se dispondrá la entrega de ese rubro a Francisco Javier Zapata Calderón, respetando los subtotales que la instancia calculó para Luis Fernando Zapata Calderón: \$128.549.610, Mónica Zapata Ospina: \$128.480.442 y Raúl Antonio Zapata Calderón: \$7.318.267, antes de la distribución del dinero correspondiente a Francisco Javier. Situaciones todas contempladas en el ordinal Primero de la sentencia apelada, anotando que el valor de \$128.482.062 reconocido a la sucesión de Jorge Luis Zapata Calderón permanece inalterado.

70. Ante la prosperidad del recurso, no se impondrá condena en costas al recurrente, por no haber sucedido el evento contemplado en el art. 365 núm. 1 del C.G.P.

DECISIÓN

En mérito de lo expuesto, el Tribunal Superior de Distrito Judicial de Medellín, Sala Tercera de Decisión Civil, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

Primero: MODIFICAR el ordinal PRIMERO de la sentencia de 5 de septiembre de 2025 del Juzgado Séptimo Civil del Circuito de Oralidad de Medellín, el cual quedará de la siguiente manera:

SE ORDENA la distribución del dinero producto de la diligencia de remate del inmueble con matrícula inmobiliaria No. 001-672959, por valor total de \$520.400.000, tal como se indicó en la parte motiva, es decir:

1. Para el comunero Luis Fernando Zapata Calderón, la suma de \$128.549.610.
2. Para la comunera Mónica Zapata Ospina, la suma de \$128.480.442.
3. Para la sucesión del comunero Jorge Luis Zapata Calderón, la suma de \$128.482.062.
4. Para el comunero Francisco Javier Zapata Calderón, la suma de \$127.569.619.
5. Para el comunero adjudicatario Raúl Antonio Zapata Calderón, la suma de \$7.318.267.

Segundo: CONFIRMAR en todo lo demás la sentencia apelada.

Tercero: Sin condena en costas por los trámites de la apelación de sentencia.

Cuarto: Una vez ejecutoriada esta decisión, por secretaría, REGISTRAR el egreso del pleito en los sistemas de información correspondientes y mediante comunicación elaborada en los términos de los arts. 111 del C.G.P. y 11 de la Ley 2213 de 2022

y RETORNAR el expediente al despacho de origen para lo de su competencia.

Proyecto discutido y aprobado en Sesión virtual de la fecha.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,

La Sala Tercera de Decisión,

HERNÁN ALONSO ARANGO CASTRO
Magistrado

VIOLETA SALAZAR MONTENEGRO	MARTHA CECILIA LEMA VILLADA
Magistrada	Magistrada

Firmado Por:

Hernan Alonso Arango Castro
Magistrado
Sala 010 Civil
Tribunal Superior De Medellin - Antioquia

Martha Cecilia Lema Villada
Magistrada
Sala 011 Civil
Tribunal Superior De Medellin - Antioquia

Violeta Salazar Montenegro
Magistrada
Despacho 003 Sala 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:

80a2c97dd655622639f58a98c7694a9b03ea2e73f2f0874abc2030e2115ed462

Documento generado en 08/09/2026 06:23:22 PM

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