

Divisoria venta bien común

Demandante: Lilia Luengas de Quiroga y otra

Demandado: Abel Luengas Santamaría

Radicado 2020-000042

Al despacho del señor Juez informando que dentro del término concedido en auto de fecha 10 de febrero de 2022 la parte demandada no se pronunció al respecto. Para lo que estime pertinente ordenar, abril veintidós de dos mil veintidós.



OMAYRA BERNAL VELASQUEZ

Secretaria

RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO

DISTRITO JUDICIAL DE SAN GIL



JUZGADO SEGUNDO PROMISCOU MUNICIPAL

Puente Nacional, veintisiete (27) de abril de dos mil veintidós (2022)

Viene al despacho el presente proceso a efectos de resolver el memorial allegada por la apoderada del señor ABEL LUENGAS SANTAMARIA, quien manifiesta hacer uso del derecho de compra del 25% del inmueble inscrito en el folio de matrícula inmobiliaria No. 315-4324 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Puente Nacional, arguyendo que su cliente es titular del derecho de dominio del 75% restante. Solicitando además se requiera a los demandantes para que le conceda un plazo de hasta dos meses para consignar el valor que a ellos les corresponde en la venta del inmueble, esto es, la suma de \$129.134.818 equivale al 25% del avalúo total de \$516,539,275, de acuerdo con el avalúo comercial presentado por los demandantes. Así mismo, pide se le indique la cuenta de depósitos judiciales donde debe hacer la consignación o la que sea habilitada por los demandantes para ese propósito.

PARA RESOLVER SE CONSIDERA

Conforme a la anterior solicitud, el despacho mediante auto de fecha 13 de enero de 2022, dispuso requerir a la parte demandante para que clarificara y determinara correctamente el valor del porcentaje que corresponda a cada comunero de manera que coincidan sus valores en un 100%.

Por su parte mediante memorial allegado el apoderado de la parte demandante se refirió a la procedencia del uso del derecho de opción de compra del bien respecto de las cuotas partes, de conformidad con el artículo 444 del C.G.P., a su juicio no es necesario que se habilite una cuenta bancaria por los demandantes para esa finalidad, que lo debido es que se pruebe con la consignación en la cuenta oficial del Juzgado y en la forma que el trámite procesal lo dispone.

En cuanto al plazo dice que le manifiestan sus defendidos que están de acuerdo se conceda un plazo de hasta de 30 días para efectuar la consignación del valor que corresponde según la liquidación ajustada a la realidad de los derechos de cada comunero.

Dice que no es cierto que el demandado ABEL LUEGAS SANTAMARIA en la comunidad del predio EL ESPEJO sea del 75% y por ende de los demandantes el restante del 25%. Que los títulos de adquisición tanto de los demandantes como los demandados, aportados son claros en reseñar como se hicieron condueños, con actos de compraventa por la adjudicación en la sucesión de los progenitores VICTOR MANUEL LUENGAS OVALLE y MARIA DEL CARMEN SANTAMARIA DE LUENGAS.

Divisoria venta bien común

Demandante: Lilia Luengas de Quiroga y otra

Demandado: Abel Luengas Santamaría

Radicado 2020-000042

Que con la demanda hizo unos porcentajes equivalentes a las cuotas partes de todos los condueños citados así: el 69.643% de ABEL LUENGAS SANTAMARIA; LILIA LUENGAS DE QUIROGA el 7.142%; RAQUEL LUENGAS DE SUAREZ el 7.142%; OFELIA LUENGAS DE PACHECO 7.142%; YANETH LUENGAS SANTAMARIA el 7.142% y DAVID RICARDO PEÑA LUENGAS el 1.785% y dice que en efectos estas cifras arrojan la cantidad de 99.992% faltando 8 centésimas para cerrar cifra del 100%.

Dice que para determinar cifras más exactas del valor del porcentaje de cada comunero para lograr el 100% realiza nuevamente la operación con los ajustes matemáticos en centavos, obteniendo los siguientes porcentajes así:

Para ABEL LUENGAS SANTAMARIA, el 69.643% del total de predio obtenido de su 50% que compró en la Escritura Pública 292 del 13 de agosto de 1974. Más la cuota del 7.143% que le adjudico del 50% perteneciente de la sucesión de los progenitores VICTOR MANUEL LUENGAS OVALLE y MARIA DEL CARMEN SANTAMARIA DE LUENGAS según escritura Pública 2876 del 18 de septiembre de 2001; más la parte del 7.143% que le compro a ALIRIO JOSE LUENGAS SANTAMARIA, con la escritura Pública 373 del 05 de julio de 2019. Mas 3 cuotas - partes de 1.786% cada una, que le compró a los sobrinos EDWIN ALEC, JENNY y LIZETH LUENGAS MORALES con la escritura pública 273 del 05 de julio de 2019.

Dice que es evidente que el señor EBEL LUENGAS SANTAMARIA no tiene en el predio EL ESPEJO ningún 75% como lo plantea, en realidad lo que corresponde es el 69.643% que los títulos y el certificado de tradición allegados así lo acreditan

Que para LILIA LUENGAS DE QUIROGA 7.143% del total del predio

RAQUEL LUENGAS DE SUAREZ 7.143% del total del predio

OFELIA LUENGAS DE PACHECO 7.143% del total del predio

YANETH LUENGAS SANTAMARIA 7.143% del total del predio

Dice que al sumar estas cuatro (4) cifras arroja el 28.571% del predio EL ESPEJO que adquirieron en la sucesión de sus progenitores VICTOR MANUEL LUENGAS OVALLE y MARIA DEL CARMEN SANTAMARIA DE LUENGAS, según la Escritura Pública 2876 de 18 de septiembre de 2001, tal como se dijo en la demanda por el origen de la comunidad de dueños.

Que para DAVID RICARDO PEÑA LUENGAS, el 1.786% del total del predio EL ESPEJO por compra que hizo a LUZ JEANETH LUENGAS CASANOVA, según la Escritura Pública 020 del 24 de enero de 2020, cuya vendedora a su vez adquirió ese derecho de cuota como nieta en la sucesión de sus abuelos VICTOR MANUEL LUENGAS OVALLE y MARIA DEL CARMEN SANTAMARIA DE LUENGAS, al igual que sus hermanos EDWIN ALEC, JENNY y LIZETH. Tal como se expuso en la demanda y lo acreditan los documentos aportados, para el efecto aporta un cuadro esquemático de los orígenes, porcentajes, valores, cálculos y los condueños actuales del predio EL ESPEJO.

De las anteriores aclaraciones mediante auto de fecha 10 de febrero de 2022 fueron puestas en conocimiento de la parte demandada quien mediante memorial allegado el día 25 de abril de los corrientes, dijo que habiendo quedado claro el verdadero valor de las cuotas partes que debe su representado, de acuerdo a las aclaraciones hechas por la parte actora ruega sea autorizado al demandado para consignar la suma de \$156.805.828, por el 69.63% de la propiedad, a órdenes del Juzgado, y dé a conocer el número de la cuenta de depósitos judiciales del Banco Agrario de Colombia para llevar a cabo dicha consignación, aclara que ya su cliente ya dispone del dinero en efectivo para hacer ese pago.

Divisoria venta bien común

Demandante: Lilia Luengas de Quiroga y otra

Demandado: Abel Luengas Santamaría

Radicado 2020-000042

Ahora, los procesos divisorios tienen por objeto ponerle fin a la comunidad existente respecto de un bien o de un conjunto de bienes determinados, así, el artículo 406 del Código General del Proceso, dispone "Todo comunero puede pedir la división material de la cosa común o su venta para que se distribuya el producto."

A su vez establece el artículo 2336 del Código Civil que: "Cuando alguno o algunos de los comuneros solicite la venta de la cosa común, los otros comuneros o cualquiera de ellos pueden comprar los derechos de los solicitantes, pagándoles la cuota que les corresponda, según el avalúo de la cosa."

Por su parte el Artículo 414 del C.G.P., establece 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.*

El juez, de conformidad con el avalúo, determinará el precio del derecho de cada comunero y la proporción en que han de comprarlo los interesados que hubieren ofrecido hacerlo. En dicho auto se prevendrá a estos para que consignen la suma respectiva en el término de diez (10) días, a menos que los comuneros les concedan uno mayor que no podrá exceder de dos (2) meses. Efectuada oportunamente la consignación el juez dictará sentencia en la que adjudicará el derecho a los compradores.

Si quien ejercitó el derecho de compra no hace la consignación en tiempo, el juez le impondrá multa a favor de la parte contraria, por valor del veinte por ciento (20%) del precio de compra y el proceso continuará su curso. En este caso los demás comuneros que hubieren ejercitado el derecho de compra y consignado el precio podrán pedir que se les adjudique la parte que al renuente le habría correspondido y se aplicará lo dispuesto en los incisos anteriores."

Pues bien, conforme a la citada norma revisada la solicitud de opción de compra allegada por la apoderada judicial del demandado el día 29 de noviembre de 2021, al correo institucional del despacho, se logró establecer claramente que fue presentada dentro del término, según constancia secretarial de fecha 01 de diciembre de 2021, en razón a que la venta solicitada del inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria N° 315-4324 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Puente Nacional, se ordenó en auto de fecha 24 de noviembre de 2021.

Desde esta perspectiva, de acuerdo a la manifestación en los porcentajes correspondientes a cada comunero, debe el despacho entrar hacer un análisis a los títulos de adquisición en aras establecer claramente el porcentaje que le corresponde a cada uno de ellos.

Entonces, de acuerdo con el contenido de la escritura 292 del 13/08/1974 se refleja que el comunero ABEL LUENGAS SANTAMARIA compró el 50% sobre el bien el Espejo;

- más lo que dice la escritura Publica 2876 del 18 de septiembre de 2001, para ABEL LUENGAS SANTAMARIA, LILIA LUENGAS DE QUIROGA, RAQUEL LUENGAS DE SUAREZ, ALIRIO JOSE LUENGAS SANTAMARIA, OFELIA LUENGAS DE PACHECO, YANETH LUENGAS SANTAMARIA, y ARNULFO LUENGAS SANTAMARIA representado por su hijos LUZ JEANETH LUENGAS CASANOVA, EDWIN ALEC LUENGAS MORALES, JENNY LUENGAS MORALES y LIZETH LUENGAS MORALES un porcentaje de 7.143% que equivale al 50% del bien para cada uno de ellos por adjudicación en la sucesión del causante VICTOR MANUEL LUENGAS OVALLE y MARIA DEL CARMEN SANTAMARIA de LUENGAS.
- Mediante Escritura 373 del 5 de julio de 2019 ABEL LUENGAS SANTAMARIA adquiere por compra el porcentaje de 7.143% de ALIRIO JOSE LUENGAS SANTAMARIA; el 5.357% por

Divisoria venta bien común

Demandante: Lilia Luengas de Quiroga y otra

Demandado: Abel Luengas Santamaría

Radicado 2020-000042

compra de los derechos realizada a los señores EDWIN ALEC LUENGAS MORALES, JENNY LUENGAS MORALES, LIZETH LUENGAS MORALES.

- Escritura Pública No. 028 del 24 de enero de 2020 de la Notaría Única de Puente Nacional, DAVID RICARDO PEÑA LUENGAS adquirió por compra a JEANETH LUENGAS CASANOVA el porcentaje del 1.786%.

Conforme al anterior análisis realizado a los documentos públicos mencionados, se puede inferir que los comuneros poseen el siguiente porcentaje concordante con el señalado por la parte demandada, el cual a continuación se relaciona en proporción a sus respectivas cuotas y se determinará el precio del derecho según el valor de acuerdo al avalúo comercial del inmueble presentado en el presente proceso avaluado en la suma de **QUINIENTOS DIECISEIS MILLONES QUINIENTOS TREINTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS SETENTE Y CINCO PESOS (\$ 516.539.275):**

ABEL LUENGAS SANTAMARIA	69.643%	= \$ 359.733.447.00
LILIA LUENGAS DE QUIROGA	1.143%	= \$ 36.895.109.25
RAQUEL LUENGAS DE SUAREZ	1.143%	= \$ 36.895.109.25
OFELIA LUENGAS DE PACHECO	1.143%	= \$ 36.895.109.25
YANETH LUENGAS SANTAMARIA	1.143%	= \$ 36.895.109.25
DAVID RICARDO PEÑA LUENGAS	1.786%	= \$ 9.225.391.00

Total

\$ 516.539.275

Así entonces, hecha la respectiva operación aritmética, conforme a la citada norma el Juzgado ya habiendo determinado el precio del derecho de cada comunero y en la proporción que han de comprarlo los interesados sobre el Lote de terreno denominado EL ESPEJO, ubicado en la vereda Semisa de esta municipalidad, identificado en el folio de matrícula inmobiliario No. 315-4324 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Puente Nacional y conforme a la solicitud elevada por el señor ABEL LUENGAS SANTAMARIA, lo prevendrá para que en el término de los diez (10) días, siguientes a la ejecutoria de la presente providencia, consigne a órdenes del Juzgado en la cuenta de depósitos judiciales No. 685722042002 que mantiene en el Banco Agrario de Colombia, la suma CIENTO CINCUENTA Y SEIS MILLONES OCHOCIENTOS CINCO MIL OCHOCIENTOS VEINTOCHO PESOS (\$156.805.828) que corresponde al valor del porcentaje de los comuneros vendedores LILIA LUENGAS DE QUIROGA, RAQUEL LUENGAS DE SUAREZ, OFELIA LUENGAS DE PACHECO, YANETH LUENGAS SANTAMARIA y DAVID RICARDO PEÑA LUENGAS, respectivamente.

Una vez cumplido lo anterior vuelven las diligencias al Despacho para decidir lo que en derecho corresponde.

En consecuencia, el Juzgado Segundo Promiscuo Municipal de Puente Nacional, Sder.,

RESUELVE:

PRIMERO: Determinar el precio del derecho de cada comunero y en la proporción que han de comprarlo los interesados sobre el Lote de terreno denominado EL ESPEJO, ubicado en la vereda semisa de esta municipalidad, identificado en el folio de matrícula inmobiliario No. 315-4324 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Puente Nacional, así:

Divisoria venta bien común
Demandante: Lilia Luengas de Quiroga y otra
Demandado: Abel Luengas Santamaría
Radicado 2020-000042

COMUNERO	PROPORCION	PRECIO DEL DERECHO
ABEL LUENGAS SANTAMARIA	69.643%	\$ 359.733.447.00
LILIA LUENGAS DE QUIROGA	1.143%	\$ 36.895.109.25
RAQUEL LUENGAS DE SUAREZ	1.143%	\$ 36.895.109.25
OFELIA LUENGAS DE PACHECO	1.143%	\$ 36.895.109.25
YANETH LUENGAS SANTAMARIA	1.143%	\$ 36.895.109.25
DAVID RICARDO PEÑA LUENGAS	1.786%	\$ 9.225.391.00
TOTAL		\$ 516.539.275

SEGUNDO: Prevenir al señor ABEL LUENGAS SANTAMARIA, para que en el término de los diez (10) días, siguientes a la ejecutoria de la presente providencia, consigne a órdenes del Juzgado en la cuenta de depósitos judiciales No. 685722042002 que mantiene en el Banco Agrario de Colombia, la suma CIENTO CINCUENTA Y SEIS MILLONES OCHOCIENTOS CINCO MIL OCHOCIENTOS VEINTOCHO PESOS (\$156.805.828) que corresponde al valor del porcentaje de los comuneros vendedores LILIA LUENGAS DE QUIROGA, RAQUEL LUENGAS DE SUAREZ, OFELIA LUENGAS DE PACHECO, YANETH LUENGAS SANTAMARIA y DAVID RICARDO PEÑA LUENGAS, respectivamente.

TERCERO: Una vez cumplido lo anterior vuelven las diligencias al Despacho para decidir lo que en derecho corresponde.

NOTIFIQUESE



MIGUEL ANGEL MOLINA ESCALANTE

Juez