

**Constancia:** El día 17 de junio de 2022, venció el término que tenían los demandados para hacer uso del derecho de compra de la cuota parte de propiedad de los demandantes, del bien objeto de venta. Dentro de dicho término los apoderados judiciales de los demandados manifestaron que sus poderdantes hacían uso del derecho de compra.

JAVIER ANDRÉS MARÍN VILLEGAS  
OFICIAL MAYOR

**JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO**  
Armenia Q., veintinueve de junio de dos mil veintidós

**Rad. 2011-00384**

En el presente asunto se deben hacer las siguientes precisiones en aras de seguir con el trámite del mismo:

En primer lugar, se debe indicar que el proceso tuvo su génesis en vigencia del CPC, norma que no exigía al momento de presentarse la demanda, un dictamen pericial que determine el valor del bien, tal como lo exige hoy día el inciso tercero del artículo 406 del CGP

En este asunto se emitió auto que ordenó la venta en pública subasta el 28 de marzo de 2017 (fl. 15 c-3 PDF), es decir, en vigencia del Código General del Proceso, pues este tipo de tramites los presentados “hasta el 31 de diciembre de 2015 harían «tránsito de legislación» inmediato el 1º de enero de 2016, lo que significa que desde entonces se conducirían por los ritos del Código General del Proceso, y no del Código de Procedimiento Civil”<sup>1</sup>

Luego, a pesar de que el auto que ordenó la venta en pública subasta se hizo en vigencia del nuevo estatuto procesal, no era posible aplicar la regla prevista del artículo 414 de dicho código en torno al término para hacer uso del derecho de compra, por cuanto el inmueble no se encontraba avaluado, hecho que se dio solo hasta este año, exactamente el 16 de febrero, cuando el despacho tuvo como avalúo de los inmuebles objeto del pleito, el allegado por la parte demandante, decisión que fue objeto de recurso por el extremo pasivo y que fue confirmada por el Tribunal Superior mediante providencia del 2 de junio del año en curso.

Así las cosas, como quiera que ya se conoce el valor comercial de los inmuebles objeto de subasta, es en este momento que se podía hacer uso del derecho de compra por los demandados, como en efecto se hizo.

En ese sentido el artículo 414 del CGP dispone que *“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...”*

---

<sup>1</sup> STC10527-2018 corte Suprema de Justicia

En efecto, el despacho considera lo siguiente: De acuerdo al avalúo aprobado, el valor comercial de los inmuebles es el siguiente:

El lote denominado Las Delicias identificado con el folio de matrícula 280-5059 es de \$281.490.000.

El lote denominado El Porvenir identificado con el folio de matrícula 280-5058 es de \$196.005.000.

Y el valor de las construcciones y mejoras de ambos inmuebles es de \$21.257.000, el cual se dividirá en dos para asignarle dicho monto a cada uno de los inmuebles, quedando así el valor de cada uno de los inmuebles con las mejoras:

El lote denominado Las Delicias identificado con el folio de matrícula 280-5059 es de \$281.490.000+10.628.500 = **\$292.118.500**

El lote denominado El Porvenir identificado con el folio de matrícula 280-505 es de \$196.005.000+10.628.500 = **\$206.633.500**

Ahora, el porcentaje de las cuotas que le corresponde a cada uno de los comuneros en cada inmueble es la siguiente:

<b>PREDIO LAS DELICIAS 280-5059</b>		
<b>Nombre del propietario</b>	<b>Porcentaje de propiedad</b>	<b>Valor de la cuota parte</b>
MARÍA TERESA LOZANO BERNAL	10%	\$29.211.850
MARTHA LUCIA LOZANO DE OTALVARO	20%	\$58.423.700
SILVIA BERNAL DE CASTRO	20%	\$58.423.700
CLIMACO LOZANO BERNAL	10%	\$29.211.850
MATILDE LOZANO BERNAL	20%	\$58.423.700
ADRIANA MILENA MALDONADO LOZANO	10%	\$29.211.850
CAROLINA MALDONADO LOZANO	10%	\$29.211.850
<b>TOTAL</b>	<b>100%</b>	<b>\$292.118.500</b>

Las señoras MATILDE LOZANO BERNAL propietaria del 20%, ADRIANA MILENA MALDONADO LOZANO dueña del 10% y CAROLINA MALDONADO LOZANO dueña del 10%, quieren hacer uso de

derecho de compra de los demandantes que son propietarios del 60% del inmueble, en consecuencia, según lo indicado en el artículo 414 del CGP, deberán consignar la siguiente suma de dinero así:

<b>A CARGO DE</b>	<b>VALOR</b>
<b>MATILDE LOZANO BERNAL</b>	<b>\$87.635.550</b>
<b>ADRIANA MILENA MALDONADO LOZANO</b>	<b>\$43.817.775</b>
<b>CAROLINA MALDONADO LOZANO</b>	<b>\$43.817.775</b>
<b>TOTAL</b>	<b>\$175.271.100</b>

<b>PREDIO EL PORVENIR 280-5058</b>		
<b>Nombre del propietario</b>	<b>Porcentaje de propiedad</b>	<b>Valor de la cuota parte</b>
MARÍA TERESA LOZANO BERNAL	10%	\$20.663.350
MARTHA LUCIA LOZANO DE OTALVARO	20%	\$41.326.700
SILVIA BERNAL DE CASTRO	20%	\$41.326.700
CLIMACO LOZANO BERNAL	10%	\$20.663.350
MATILDE LOZANO BERNAL	20%	\$41.326.700
ADRIANA MILENA MALDONADO LOZANO	10%	\$20.663.350
CAROLINA MALDONADO LOZANO	10%	\$20.663.350
<b>TOTAL</b>	<b>100%</b>	<b>\$206.633.500</b>

Las señoras MATILDE LOZANO BERNAL propietaria del 20%, ADRIANA MILENA MALDONADO LOZANO dueña del 10% y CAROLINA MALDONADO LOZANO dueña del 10%, quieren hacer uso de derecho de compra de los demandantes que son propietarios del 60% del inmueble, en consecuencia, según lo indicado en el artículo 414 del CGP, deberán consignar la siguiente suma de dinero así:

<b>A CARGO DE</b>	<b>VALOR</b>
<b>MATILDE LOZANO BERNAL</b>	<b>\$61.990.050</b>
<b>ADRIANA MILENA MALDONADO LOZANO</b>	<b>\$30.995.025</b>
<b>CAROLINA MALDONADO LOZANO</b>	<b>\$30.995.025</b>

<b>TOTAL</b>	<b>\$123.980.100</b>
--------------	----------------------

Sumas de dinero que deberán ser consignadas en la cuenta judicial del despacho (Nro. 630012031001 del Banco Agrario de Colombia), dentro del término de diez (10) días, contados a partir de la notificación del presente auto. Cumplido lo anterior, se proseguirá con el trámite del proceso.

### **NOTIFÍQUESE**

**Firmado Por:**

**Maria Andrea Arango Echeverri**

**Juez Circuito**

**Juzgado De Circuito**

**Civil 001**

**Armenia - Quindío**

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: **7e9140dfe15613220ebd00fcc54c8f9e2cac7226adbb5a7fc42b6ab0b552ff70**

Documento generado en 29/06/2022 02:14:05 PM

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