



JUZGADO SÉPTIMO CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá D.C., veinte (20) de noviembre de dos mil veintitrés (2023)

EXPEDIENTE: 110013103007-2022-00369-00

A Registros virtuales 29 y 31, los demandados Flor de María Alvarado Moreno y Humberto José Alvarado Moreno informan al despacho que, están dispuestos a ejercer el “Derecho de Compra”, de que trata el artículo 414 del Código General del Proceso.

Al respecto dicha norma jurídica, indica:

...”...ARTÍCULO 414. DERECHO DE COMPRA. 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....”. (negrilla y subrayado por el juzgado, para resaltar).

La norma invocada exige que para poder ejercer este derecho se deben cumplir los siguientes requisitos: **a)** que se realice dentro de los tres (03) días siguientes a la ejecutoria del auto que decretó la venta, **b)** que esta figura jurídica solo aplica para los demandados.

En el caso en concreto, en audiencia calendada agosto 24 de 2023 se decretó la venta de la cosa común, es decir su ejecutoria se materializa el 29 de agosto de igual anualidad, y los tres (03) días siguientes de que habla la norma corren hasta el 1° de septiembre. En ese orden de ideas, la solicitud elevada por la demandada Flor de María Alvarado Moreno, se encontraría ajustada a los términos de ley ya que la presentó el 31 de agosto de 2023,

no así con la propuesta de Humberto José Alvarado Moreno, que la presentó el 5 de septiembre, es decir, de forma extemporánea. No obstante, se evidencia en el expediente que, existe también una petición en el mismo sentido elevada por la apoderada de la totalidad de la pasiva (Reg, 25), y si bien es cierto, es anterior al decreto de la venta de la cosa común, por sustancialidad del derecho, es menester por parte de este despacho tenerla en cuenta como la definitiva, atendiendo que representa la propuesta de todos los demandados.

Así pues, procede dar curso al derecho de compra elevado por pasiva y para ello avizorando que, el avalúo del predio objeto del asunto, se encuentra en la suma de **\$347.455.512.00 M/Cte.**, valor este reconocido en el numeral segundo de la parte resolutive del auto que decretó la división, se determina por este juzgador el precio que le corresponde a cada comunero, haciendo énfasis en el porcentaje de propiedad que tiene cada uno de ellos, así:

COMUNERO	PORCENTAJE DE PROPIEDAD	PRECIO
ANA ISABEL ALVARADO MORENO (Dte)	14.68%	\$51.006.469,16 M/Cte.
MARÍA TERESA DE JESÚS ALVARADO MORENO (Dte)	14.22%	\$49.408.173,81 M/Cte.
HUMBERTO JOSÉ ALVARADO MORENO	14.22%	\$49.408.173,81 M/Cte.
RAFAEL HERNÁN ALVARADO MORENO	14.22%	\$49.408.173,81 M/Cte.
FLOR DE MARÍA ALVARADO MORENO	42.66%	\$148.224.521,42 M/Cte.
TOTAL	100%	\$347.455.512.00 M/Cte.

Ahora bien, el pago se debe realizar de la siguiente forma:

Valor total a pagar a **ANA ISABEL ALVARADO MORENO** y **MARÍA TERESA DE JESÚS ALVARADO MORENO**, es la suma de **\$100.414.642,97 M/Cte.**

Según los porcentajes de propiedad del predio, los demandados cancelarán de la siguiente forma: **HUMBERTO JOSÉ ALVARADO MORENO**, el **20%**, equivalente a la suma de **\$20.082.928,59 M/Cte.**

RAFAEL HERNÁN ALVARADO MORENO, el **20%**, equivalente a la suma de **\$ 20.082.928,59 M/Cte.**

FLOR DE MARÍA ALVARADO MORENO, el **60%**, equivalente a la suma de **\$60.248.785,78 M/Cte.**

Así las cosas, atendiendo que la oferta de compra emana de la totalidad de la parte demandada, se dispone lo siguiente:

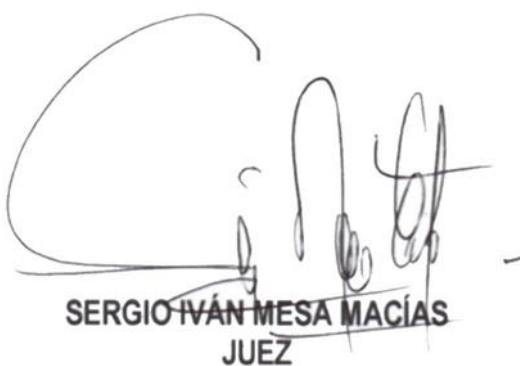
PRIMERO: ACEPTAR el “**DERECHO DE COMPRA**” que ejercen los demandados respecto del inmueble objeto del proceso Divisorio.

SEGUNDO: Los comuneros aquí demandados, **FLOR DE MARÍA ALVARADO MORENO, HUMBERTO JOSÉ ALVARADO MORENO y RAFAEL HERNÁN ALVARADO MORENO**, les corresponde pagar a los comuneros demandantes, es decir, a **ANA ISABEL ALVARADO MORENO Y MARÍA TERESA DE JESÚS ALVARADO MORENO**, las sumas de dinero en la proporción establecida en la parte considerativa, teniendo en cuenta para ello, los porcentajes de propiedad, sin perjuicio de las disposiciones que entre estos acuerden sobre el particular. Para el caso, a **ANA ISABEL ALVARADO MORENO**, se le debe cancelar la suma de **\$51.006.469,16 M/Cte.**, y a **MARÍA TERESA DE JESÚS ALVARADO MORENO**, la suma de **\$49.408.173,81 M/Cte.**

TERCERO: Dichas sumas de dinero deben ser consignadas, dentro de los diez (10) días siguientes a la ejecutoria del presente proveído, (en la cuenta que para el efecto posee este despacho judicial en el Banco Agrario de Colombia), a menos que los comuneros demandantes, les concedan un término mayor, el cual no podrá ser mayor a dos (02) meses, para lo cual, para esto último, aportarán al despacho judicial, escrito debidamente autenticado en tal sentido. El pago no puede ser parcial, atendiendo que la oferta de compra procede de la totalidad de la pasiva.

CUARTO: En caso de incumplimiento, se aplicará lo dispuesto en el inciso final del artículo 414 del Código General del Proceso.

Notifíquese



SERGIO IVÁN MESA MACÍAS
JUEZ

Firma autógrafa mecánica escaneada
Providencia notificada por estado No. 155 del 21-nov-2023



JUZGADO SÉPTIMO CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá D.C., veinte (20) de noviembre de dos mil veintitrés (2023)

EXPEDIENTE: 110013103007-2022-00369-00

Se niega la solicitud de actualización del avalúo, toda vez que aun no se dan las circunstancias previstas para ello. Téngase en cuenta en primer lugar, que el artículo 19 del Decreto 1420 de 1998, no es aplicable al presente asunto, para lo cual basta revisar el artículo primero de la citada preceptiva, para concluir que allí se regulan en esencia los avalúos destinados a la adquisición forzosa o voluntaria de predios en trámites de expropiación y concordantes. Para los casos de procesos divisorios civiles, existe norma expresa que lo regula en el Código General del Proceso, que en su artículo 457, preceptúa en su parte pertinente:

“...fracasada la segunda licitación cualquiera de los acreedores podrá aportar un nuevo avalúo, el cual será sometido a contradicción en la forma prevista en el artículo 444 de este código. La misma posibilidad tendrá el deudor cuando haya transcurrido más de un (1) año desde la fecha en que el anterior avalúo quedó en firme...”

Norma a su vez que se aplica por remisión que hace el artículo 411 ibidem.

Es de resaltar que, incluso de aceptarse la aplicación del mencionado artículo 19 del Decreto 1420 de 1.998, esta también impone la vigencia de un año desde la fecha de su expedición o desde aquella en que se decidió la revisión o impugnación.

Para el caso en concreto, en la audiencia llevada a cabo el 24 de agosto de 2023, se determinó como valor del avalúo la suma de \$347.455.512.00 M/Cte., decisión que no fue controvertida en oportunidad, por tanto, no se han cumplido los términos y condiciones exigidos por la normatividad que regula la materia, y tampoco encuentra este juzgador la necesidad de su actualización oficiosa, por encontrarse ajustado a derecho el presentado.

Notifíquese

SERGIO IVÁN MESA MACÍAS
JUEZ

Firma autógrafa mecánica escaneada
Providencia notificada por estado No. 155 del 21-nov-2023