

CONSTANCIA DE SECRETARÍA: El término de **DIEZ (10) DÍAS** contenido en el numeral segundo del auto que precede corrió los días: 23, 24, 25, 26, 27 y 31 de mayo de 2022, 01, 02, 03 y 06 de junio de 2022.

Días inhábiles: 28, 29 y 30 de mayo de 2022, 04 y 05 de junio de 2022.

En la fecha pasa a Despacho a proferir sentencia, teniendo en cuenta que el codemandado **GERARDO DE JESÚS OROZCO GARCÍA** dentro del término legal establecido realizó la consignación de la suma ordenada mediante auto del 19 de mayo de 2022, allegando el respectivo recibo de pago por valor de **CUARENTA Y OCHO MILLONES SEISCIENTOS SEIS MIL DOSCIENTOS CINCUENTA PESOS M/CTE (\$48.606.250,00)**, el día 03 de junio de 2022.

Sírvase proveer,

Anserma, Caldas, 30 de junio de 2022


ANA MARÍA BASTIDAS ROSALES
SECRETARIA

JUZGADO PRIMERO PROMISCO MUNICIPAL



Anserma, Caldas, treinta (30) de junio de dos mil veintidós (2022)

PROCESO: DIVISORIA -VENTA DEL BIEN COMÚN-

DEMANDANTES: FELIX ANTONIO OROZCO GARCÍA
C.C. Nro. 4.344.147
GONZÁLO OROZCO GARCÍA
C.C. Nro. 4.342.575
LUIS ALBERTO OROZCO GARCÍA
C.C. Nro. 16.205.059
MYRIAM LUCÍA OROZCO GARCÍA
C.C. Nro. 24.390.533
MARÍA NELLY OROZCO GARCÍA
C.C. Nro. 24.385.965
JULIO ANCIZAR OROZCO GARCÍA
C.C. Nro. 4.346.677

DEMANDADOS: GERARDO DE JESÚS OROZCO GARCÍA
C.C. Nro. 4.348.460
HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS de la
señora AMANDA DE JESÚS OROZCO GARCÍA
C.C. Nro. 24.384.570

RADICADO: 17042-4089-001-2021-00069-00

ASUNTO: SENTENCIA CIVIL Nro. 006

Se procede a continuación a resolver la venta de la cosa común dentro del presente proceso **DIVISORIO** de la referencia.

ACTUACION PROCESAL

1. Mediante demanda que correspondió por reparto a este Despacho judicial el día 25 de mayo de 2021, los señores **FELIX ANTONIO OROZCO GARCÍA C.C. Nro. 4.344.147**, **GONZÁLO OROZCO GARCÍA C.C. Nro. 4.342.575**, **LUIS ALBERTO OROZCO GARCÍA C.C. Nro. 16.205.059**, **MYRIAM LUCÍA OROZCO GARCÍA C.C. Nro. 24.390.533**, **MARÍA NELLY OROZCO GARCÍA C.C. Nro. 24.385.965** y **JULIO ANCIZAR OROZCO GARCÍA C.C. Nro. 4.346.677**, a través de apoderado judicial iniciaron proceso especial **DIVISORIO** por medio del cual pretenden que se decrete la venta en pública subasta del bien inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria **Nro. 103-13397** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Anserma, Caldas y ficha catastral **Nro. 17042010000000590901900000013**, en común y proindiviso con el señor

GERARDO DE JESÚS OROZCO GARCÍA C.C. Nro. 4.348.460 y HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS de la señora **AMANDA DE JESÚS OROZCO GARCÍA**.

2. La demanda fue inadmitida mediante auto de fecha 30 de junio de 2021, siendo corregida en tiempo la misma fue admitida por auto adiado 14 de julio de 2021, indicando que cumplía con los requisitos 82,84 y 406 del C.G. del Proceso y además por ser competente para conocer del asunto, ordenando la respectiva inscripción de la demanda en el folio de matrícula del inmueble objeto de litigio de conformidad con lo dispuesto en el artículo 409 del C.G. del Proceso y corriéndole traslado a la demandada por el término de diez (10) días.

3. La notificación a la parte demandada se surtió así:

* **GERARDO DE JESÚS OROZCO GARCÍA** se realizó de manera personal el día 30 de agosto de 2021 conforme al Art. 291 del CGP, quien dentro de la oportunidad procesal allegó contestación y formuló las siguientes excepciones **1) prevalencia de la opción de compra, 2) principio de la buena fe y 3) genérica**, sin embargo, el Despacho mediante auto de fecha 07 de diciembre de 2021 dispuso **RECHAZARLAS Y NO DARLES TRÁMITE**, al considerar que ninguna de estas constituye verdadera oposición a la demanda.

* El Curador Ad-Litem que representa a los **HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS** de la señora **AMANDA DE JESÚS OROZCO GARCÍA**, se notificó personalmente del auto admisorio de la demanda el día **22 de marzo de 2022**, notificación que se surtió de conformidad con el Inciso 3 Art. 8 del Decreto 806 del 04 de junio de 2020, quien dio contestación a la demanda, así respecto de las pretensiones de la demanda manifestó que no tiene argumentos de derecho ni de hecho para atacar las pretensiones de la parte actora, esto siempre y cuando se prueben los presupuestos facticos y legales; pero no propuso excepciones de mérito o fondo.

4. El codemandado **GERARDO DE JESÚS OROZCO GARCÍA** manifestó su opción de realizar la opción de compra.

Dentro del término establecido en el Art. 414 del CGP, el citado codemandado previo ordenamiento efectuado por el Despacho, realizó la consignación por la suma de **CUARENTA Y OCHO MILLONES SEISCIENTOS SEIS MIL DOSCIENTOS CINCUENTA PESOS M/CTE (\$48.606.250,00)** que corresponde al valor de los otros derechos de los demás comuneros equivalente al 43,75%.

PRESUPUESTOS PROCESALES Y NULIDADES.

Los llamados presupuestos procesales o requisitos necesarios para establecer la relación jurídico procesal, no admiten en este caso

ninguna discusión puesto que concurren íntegramente. Confluyen en ambas partes capacidad para comparecer al proceso; este Despacho es legalmente competente para conocer del mismo, para dirimir el conflicto planteado y, finalmente la demanda cumple todos los requisitos formales determinados y exigidos por la ley.

De otra parte y previo examen del expediente, se concluye que no existen vicios procesales que traigan como consecuencia la nulidad de lo actuado.

CONSIDERACIONES

En este asunto en virtud que el copropietario demandado **GERARDO DE JESÚS OROZCO GARCÍA** hizo uso del derecho de opción de compra, conforme a lo reglado en el Art. 414 del Código General del Proceso corresponde dictar sentencia de adjudicación del derecho del comprador, al establecer que:

“ARTÍCULO 414. DERECHO DE COMPRA. Dentro de los tres (3) días siguientes a la ejecutoria del auto que decrete 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”.

Esta disposición está encaminada a que los copropietarios conserven la cosa común impidiendo que pase a manos de terceros adquirentes por voluntad de uno cualquiera de los comuneros que no desea permanecer en indivisión.

Pues bien, el derecho preferente de la compra a favor de los comuneros demandados encuentra su justificación constitucional, como es perseguir ejercer las prerrogativas propias del derecho a la propiedad, que para unos puede estar en terminar la comunidad y

para otros en conservarla dentro del proceso de venta de la cosa común (Corte Constitucional, Sentencia C-791 del 20/09/2006 M. P. Vargas Hernández).

En el presente evento, se observa que efectivamente el citado codemandado **GERARDO DE JESÚS OROZCO GARCÍA** depositó el dinero señalado para el derecho de opción de compra en forma oportuna, por lo que es conveniente recordar los derechos de cada una de las partes en la comunidad, así:

COPROPIETARIOS	PORCENTAJE	VALOR
MARÍA NELLY OROZCO GARCÍA C.C. Nro. 24.385.965	6,25%	\$6.943.750,00
MYRIAM LUCÍA OROZCO GARCÍA C.C. Nro. 24.390.533	6,25%	\$6.943.750,00
HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE LA SEÑORA AMANDA DE JESÚS OROZCO GARCÍA C.C. Nro. 24.384.570	6,25%	\$6.943.750,00
JULIO ANCIZAR OROZCO GARCÍA C.C. Nro. 4.346.677	6,25%	\$6.943.750,00
FELIX ANTONIO OROZCO GARCÍA C.C. Nro. 4.344.147	6,25%	\$6.943.750,00
GERARDO DE JESÚS OROZCO GARCÍA C.C. Nro. 4.348.460	56,25%	\$62.493.750,00
GONZÁLO OROZCO GARCÍA C.C. Nro. 4.342.575	6,25%	\$6.943.750,00
LUIS ALBERTO OROZCO GARCÍA C.C. Nro. 16.205.059	6,25%	\$6.943.750,00
TOTAL	100%	111.100.000,00

Por tanto, se tiene que el comunero oferente tiene un derecho de cuota equivalente al **56,25 %** del bien inmueble objeto de litigio con matrícula inmobiliaria **Nro. 103-13397** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Anserma, Caldas y ficha catastral **Nro. 17042010000000590901900000013**; en consecuencia, con deducción de su cuota depositó la suma de **CUARENTA Y OCHO MILLONES SEISCIENTOS SEIS MIL DOSCIENTOS CINCUENTA PESOS M/CTE (\$48.606.250,00)**, que corresponde al valor del derecho de los demás comuneros **MARÍA NELLY OROZCO GARCÍA C.C. Nro. 24.385.965, MYRIAM LUCÍA OROZCO GARCÍA C.C. Nro. 24.390.533, JULIO ANCIZAR OROZCO GARCÍA C.C. Nro. 4.346.677, FELIX ANTONIO OROZCO GARCÍA C.C. Nro. 4.344.147, GONZÁLO OROZCO GARCÍA C.C. Nro. 4.342.575, LUIS ALBERTO OROZCO GARCÍA C.C. Nro. 16.205.059 y HEREDEROS**

DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE LA SEÑORA AMANDA DE JESÚS OROZCO GARCÍA C.C. Nro. 24.384.570, pues de lo que se trata es de que a estos se le satisfaga íntegramente el valor que les corresponde.

En el sub-examine, el codemandado **GERARDO DE JESÚS OROZCO GARCÍA** ejerció el derecho de compra al que el Despacho accedió, y dentro de la oportunidad legal hizo la consignación de la cuota parte de dinero que le correspondía pagar para hacerse dueño de la totalidad del inmueble.

El inciso segundo parte final del artículo 414 del C. G.P., dispone que en este evento el juez dictará sentencia en la que adjudicará el derecho al comprador.

Como en el presente caso se han cumplido los requerimientos legales, el fallo adjudicará el derecho del demandante sobre el bien inmueble al codemandado **GERARDO DE JESÚS OROZCO GARCÍA**, además dispondrá la cancelación de la inscripción de la demanda y la entrega del dinero consignado como precio o valor de sus derechos a los señores **MARÍA NELLY OROZCO GARCÍA C.C. Nro. 24.385.965**, **MYRIAM LUCÍA OROZCO GARCÍA C.C. Nro. 24.390.533**, **JULIO ANCIZAR OROZCO GARCÍA C.C. Nro. 4.346.677**, **FELIX ANTONIO OROZCO GARCÍA C.C. Nro. 4.344.147**, **GONZÁLO OROZCO GARCÍA C.C. Nro. 4.342.575**, **LUIS ALBERTO OROZCO GARCÍA C.C. Nro. 16.205.059** y **HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE LA SEÑORA AMANDA DE JESÚS OROZCO GARCÍA C.C. Nro. 24.384.570**, previa deducción de lo correspondiente a los gastos de la división, la inscripción de la sentencia en el correspondiente folio de matrícula inmobiliaria, además la protocolización de este fallo en la notaría única de este municipio.

En el caso bajo estudio, hecha oportunamente la consignación por parte de la oferente, no resta al Despacho más que dictar sentencia de adjudicación de los derechos al comprador.

GASTOS DE LA DIVISION:

Para proceder a distribuir el producto de la opción de compra ejercido por los comuneros en mención, se debe tomar en cuenta que cada uno de los comuneros debe contribuir al pago de los gastos comunes de este trámite conforme lo regla el Art. 413 del C.G.P., el cual reza:

“ARTÍCULO 413. GASTOS DE LA DIVISIÓN. 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".

Para facilitar la labor de liquidación de los gastos y el reembolso de lo que algún comunero haya hecho durante el proceso, se debe proceder previamente a la liquidación de los mismos, la que se hará conforme a las reglas de la liquidación de costas.

DECISIÓN:

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO PRIMERO PROMISCOU MUNICIPAL DE ANSERMA, CALDAS**, administrando justicia en nombre de la república y por autoridad de la ley,

FALLA:

PRIMERO: ADJUDICAR al demandado **GERARDO DE JESÚS OROZCO GARCÍA C.C. Nro. 4.348.460** la cuota parte o derechos que les corresponda a los señores **MARÍA NELLY OROZCO GARCÍA C.C. Nro. 24.385.965**, **MYRIAM LUCÍA OROZCO GARCÍA C.C. Nro. 24.390.533**, **JULIO ANCIZAR OROZCO GARCÍA C.C. Nro. 4.346.677**, **FELIX ANTONIO OROZCO GARCÍA C.C. Nro. 4.344.147**, **GONZÁLO OROZCO GARCÍA C.C. Nro. 4.342.575**, **LUIS ALBERTO OROZCO GARCÍA C.C. Nro. 16.205.059** y **HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE LA SEÑORA AMANDA DE JESÚS OROZCO GARCÍA C.C. Nro. 24.384.570** equivalente al **43,75%** del bien inmueble objeto de litigio con matrícula inmobiliaria **Nro. 103-13397** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Anserma, Caldas y ficha catastral **Nro. 17042010000000590901900000013**, en razón a lo dicho en la motiva de este proveído.

SEGUNDO: CANCELAR la inscripción de la demanda en el folio de matrícula inmobiliaria **Nro. 103-13397**.

Por secretaría líbrese el oficio respectivo.

TERCERO: INSCRIBIR este fallo en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos Anserma, Caldas, en el folio de matrícula inmobiliaria **Nro. 103-13397**.

CUARTO: PROCÉDASE A LA LIQUIDACIÓN DE GASTOS la cual se hará conforme a la liquidación de costas, en firme esta providencia.

QUINTO: ENTREGAR a los señores **MARÍA NELLY OROZCO GARCÍA C.C. Nro. 24.385.965**, **MYRIAM LUCÍA OROZCO GARCÍA C.C. Nro. 24.390.533**, **JULIO ANCIZAR OROZCO GARCÍA C.C. Nro. 4.346.677**, **FELIX ANTONIO OROZCO GARCÍA C.C. Nro. 4.344.147**, **GONZÁLO OROZCO GARCÍA C.C. Nro. 4.342.575**, **LUIS ALBERTO OROZCO GARCÍA C.C. Nro. 16.205.059** y **HEREDEROS DETERMINADOS E INDETERMINADOS DE LA SEÑORA AMANDA**

DE JESÚS OROZCO GARCÍA C.C. Nro. 24.384.570, el dinero depositado por concepto del ejercicio de la opción de compra efectuada por el codemandado **GERARDO DE JESÚS OROZCO GARCÍA C.C. Nro. 4.348.460**, una vez se realice la respectiva liquidación de gastos, con las deducciones que por este monto deban reconocerse entre los comuneros.

SEXTO: PROTOCOLIZAR esta sentencia en la Notaría de este municipio, una vez se encuentre en firme.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE¹

LILIANA PATRICIA MORENO PRECIADO
-JUEZ-

¹ Publicado por estado Nro. 096 fijado el 01 de julio de 2022 a las 08:00 a.m.



ANA MARÍA BASTIDAS ROSALES
Secretaria

Firmado Por:

Liliana Patricia Moreno Preciado
Juez
Juzgado Municipal
Juzgado 001 Promiscuo Municipal
Anserma - Caldas

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: **1636a62d23c6cf421a09bb5e85bcb5131e64a1cd7fdf835ab189593632f8ca4f**

Documento generado en 30/06/2022 05:58:02 PM

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