

Proceso: DIVISORIO  
Radicado: 176534089002-2020-00087-00  
Demandante: JUAN CARLOS OCAMPO ALVAREZ  
Demandada: MARIA NIDIA GALVIS DE HINCAPIE

1



**JUZGADO SEGUNDO PROMISCOU MUNICIPAL**  
**Salamina Caldas, treinta (30) de agosto de dos mil veintiuno**  
**(2021)**

**Sentencia N°045**

Procede el despacho a dictar sentencia de adjudicación del derecho del demandante a la compradora comunera, señora MARIA NIDIA GALVIS DE HINCAPIÉ.

**1. CONTROL DE LEGALIDAD**

Conforme a lo dispuesto en el artículo 132 del Código General del Proceso, se realiza control de legalidad para sanear los vicios que puedan acarrear nulidades dentro del proceso; una vez analizado el expediente no se encuentra ningún tipo de irregularidad. Por ello, se dispuso continuar con el trámite normal del proceso.

**2. ANTECEDENTES:**

1. Se recibió por reparto el día 5 de noviembre de 2020 la presente demanda divisoria, y como hechos fundantes de su pretensión la parte demandante, a través de apoderado judicial, expuso en síntesis que es copropietario de un inmueble ubicado en la calle 9 #7-44 del municipio de Salamina Caldas, con folio de matrícula inmobiliaria N°118-7106, del cual relaciona en los hechos de la demanda los linderos, la cuota que le corresponde y cómo la adquirió.
2. Refirió que la demandada ha tomado posesión del inmueble en un 100% rentándolo y generando frutos, sin que le haya reconocido al demandante valor alguno. Y que no ha sido posible llegar a un arreglo a través de un método alternativo de solución de conflictos.
3. Indicó que el demandante no está obligado a permanecer en indivisión, y no hay pacto de indivisión con la demandada; y que su pretensión es la venta pues no procede la división material.
4. A la demanda se anexó un peritaje y avalúo comercial por la suma de \$259.644.790.89, suscrito por el LILIANA DEL SOCORRO ARCILA RIVERA, Arquitecta Avaluadora y Auxiliar de la Justicia.

**Proceso:** DIVISORIO  
**Radicado:** 176534089002-2020-00087-00  
**Demandante:** JUAN CARLOS OCAMPO ALVAREZ  
**Demandada:** MARIA NIDIA GALVIS DE HINCAPIE

2

5. Por auto del 6 de noviembre de 2020 se inadmitió la demanda, y una vez corregida, en providencia del 20 de noviembre de 2020 se admitió y se dispuso tramitarla mediante el proceso divisorio, esto es artículo 406 y siguientes del CGP; así mismo, se ordenó la inscripción de la demanda en el folio de matrícula correspondiente al inmueble objeto de la división, notificar y correr el traslado respectivo a la demandada.
6. Una vez notificada la demandada se presentó respuesta, a través de apoderado judicial, la cual fue inadmitida; una vez corregida se aceptó la contestación y se corrió traslado del peritaje. En la contestación aportada se indicó que se allana a las pretensiones incoadas por la parte demandante, con excepción de la pretensión N° 2, pues no hay lugar a pago de costas del proceso dado a que se accedió a la pretensión principal que es la venta del bien común.
7. Igualmente, en la contestación se indicó el interés de la demandada de ejercer su derecho de compra, y realizó petición de mejoras.
8. Mediante auto del 3 de junio de 2021, se declaró verificado el control de legalidad dentro de este proceso DIVISORIO, respecto a la etapa de traslado de las mejoras. Adicionalmente, se resolvió lo pertinente sobre los medios de prueba solicitados en la demanda y en la contestación.
9. En providencia del 16 de julio de 2021 se DECRETÓ la VENTA EN PUBLICA SUBASTA del inmueble con folio de matrícula inmobiliaria N°118-7106 ubicado en el área urbana del municipio de Salamina Caldas, en la calle 9 #7-44 registrado en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Salamina Caldas, y con código catastral N° 176530100000000630011000000000. Igualmente se informó a la comunera demandada, lo dispuesto en el artículo 414 del C.G.P., que indica 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. Adicionalmente se reconoció a favor de MARIA NIDIA GALVIS DE HINCAPIE, la suma de TREINTA Y NUEVE MILLONES QUINIENTOS NOVENTA Y DOS MIL TRECIENTOS CINCUENTA PESOS (\$39.592.350) como mejoras.
10. En pronunciamiento del 10 de agosto de 2021, y ante la oportuna manifestación de la comunera MARIA NIDIA GALVIS DE HINCAPIE en ejercer el derecho de compra, se indicó que el precio del derecho de la cuota del comunero JUAN CARLOS OCAMPO ALVAREZ, cuota del 11,11%, es de veintiocho millones ochocientos cuarenta y seis mil quinientos treinta y seis pesos con 27 centavos

Proceso: DIVISORIO  
Radicado: 176534089002-2020-00087-00  
Demandante: JUAN CARLOS OCAMPO ALVAREZ  
Demandada: MARIA NIDIA GALVIS DE HINCAPIE

3

(\$ 28.846.536,27); sin embargo, como al señor JUAN CARLOS OCAMPO ALVAREZ le correspondía hacer el pago a la demandada del monto de \$4'398.710,09, que corresponde a la suma en que debe contribuir por concepto de mejoras, e hizo uso de la compensación; en consecuencia **el valor final a pagar al comunero demandante sería la suma de veinticuatro millones cuatrocientos cuarenta y siete mil ochocientos veintiséis pesos (\$24.447.826).**

11. Ciertamente dentro del plazo concedido se recibió en la cuenta de depósitos judiciales con que cuenta este juzgado, el valor de **veinticuatro millones cuatrocientos cuarenta y siete mil ochocientos veintiséis pesos (\$24.447.826)** por parte de MARIA NIDIA GALVIS DE HINCAPIÉ para este proceso divisorio.

### **3. CONSIDERACIONES:**

Refiere el artículo 414 del Código General del Proceso -C.G.P- sobre el derecho de compra:

**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. (Subraya el despacho)*

Igualmente, este derecho de compra está regulado en el artículo 2336 del Código Civil así:

**ARTICULO 2336. <VENTA PARCIAL DE LA COSA COMUN>.** *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.*

**Proceso:** DIVISORIO  
**Radicado:** 176534089002-2020-00087-00  
**Demandante:** JUAN CARLOS OCAMPO ALVAREZ  
**Demandada:** MARIA NIDIA GALVIS DE HINCAPIE

4

Según la doctrina<sup>1</sup>, el derecho de compra es la prerrogativa que la ley le concede a uno o a todos los comuneros demandados, de comprar los derechos de los comuneros demandantes, pagando las cuotas respectivas, de acuerdo con el avalúo de la cosa.

Tenemos entonces que en este caso se constituyó el depósito judicial N°418300000017437, por un valor de \$24.447.826,00, por consignación que se realizara por el apoderado de MARIA NIDIA GALVIS DE HINCAPIÉ para pagar los derechos del petente de la división y como lo hizo dentro del término establecido en el artículo 414 del C.G.P., una vez manifestara su intención de hacer uso de su derecho de compra, se dicta esta sentencia adjudicándole los derechos que tienen JUAN CARLOS OCAMPO ALVAREZ en el inmueble objeto de esta demanda:

*“UNA CASA DE HABITACIÓN CON SU CORRESPONDIENTE LOTE DE TERRENO UBICADA EN EL ÁREA URBANA DEL MUNICIPIO DE SALAMINA CALDAS, EN LA CALLE 9 NÚMERO 7-44 CON FICHA CATASTRAL NÚMERO 176530100000000630011000000000, CONSTRUIDA DE DOS PLANTAS, PISOS DE MADERA, PAREDES DE BAHAREQUE, DE FACHADA, CUBIERTA CON TEJAS DE BARRO, DE SIETE METROS CON SETENTA Y CINCO CENTÍMETROS (7.75) DE FRENE, POR VEINTINUEVE METROS CON DIEZ CENTÍMETROS (29.10) DE CENTRO O FONDO, SEGÚN TÍTULO, Y SEGÚN CATASTRO 151 AC 372, CON TODAS SUS ANEXIDADES, SERVICIOS E INSTALACIONES, ALINDERADO COMO SIGUE: #####POR EL FRENTE QUE ES EL NORTE PASA LA CITADA CALLE 9, POR EL SUR QUE ES SU CENTRO O FONDO CON PROPIEDAD DEL MUNICIPIO DE SALAMINA, POR EL ORIENTE CON CASA Y SOLAR DEL SEÑOR JUAN ALZATE Y POR EL OCCIDENTE CON CASA Y SOLAR DEL SEÑOR RAMÓN ELÍAS ÁLVAREZ##### MATRÍCULA INMOBILIARIA N°118-7106”*

Por estas razones el despacho adjudicará el 11,11% de la cuota que JUAN CARLOS OCAMPO ALVAREZ tiene en el bien descrito, a MARIA NIDIA GALVIS DE HINCAPIÉ, con la advertencia de que esta providencia está sujeta a registro en torno de los derechos adjudicados en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Salamina Caldas. Además, esta sentencia que adjudica el derecho será protocolizadas en la Notaria Única del Círculo de Salamina Caldas.

Igualmente se ordenará el pago al demandante del valor de las cuotas que le corresponde, el levantamiento de la inscripción de la demanda y el archivo del expediente.

<sup>1</sup> Ramiro Bejarano Guzmán, En su libro “Procesos declarativos, arbitrales y ejecutivos”

Proceso: DIVISORIO  
Radicado: 176534089002-2020-00087-00  
Demandante: JUAN CARLOS OCAMPO ALVAREZ  
Demandada: MARIA NIDIA GALVIS DE HINCAPIE

5

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO SEGUNDO PROMISCOU MUNICIPAL DE SALAMINA, CALDAS, ADMINISTRANDO JUSTICIA EN NOMBRE DE LA REPUBLICA Y POR AUTORIDAD DE LA LEY,**

**FALLA:**

**PRIMERO: ADJUDICAR a MARIA NIDIA GALVIS DE HINCAPIÉ,** identificada con la c.c. N°24.364.090, **el 11.11% de la cuota parte que tiene JUAN CARLOS OCAMPO ALVAREZ,** identificado con la c.c. N°15.960.438, **sobre el siguiente bien:**

*“UNA CASA DE HABITACIÓN CON SU CORRESPONDIENTE LOTE DE TERRENO UBICADA EN EL ÁREA URBANA DEL MUNICIPIO DE SALAMINA CALDAS, EN LA CALLE 9 NÚMERO 7-44 CON FICHA CATASTRAL NÚMERO 176530100000000630011000000000, CONSTRUIDA DE DOS PLANTAS, PISOS DE MADERA, PAREDES DE BAHAREQUE, DE FACHADA, CUBIERTA CON TEJAS DE BARRO, DE SIETE METROS CON SETENTA Y CINCO CENTÍMETROS (7.75) DE FRENE, POR VEINTINUEVE METROS CON DIEZ CENTÍMETROS (29.10) DE CENTRO O FONDO, SEGÚN TÍTULO, Y SEGÚN CATASTRO 151 AC 372, CON TODAS SUS ANEXIDADES, SERVICIOS E INSTALACIONES, ALINDERADO COMO SIGUE: #####POR EL FRENTE QUE ES EL NORTE PASA LA CITADA CALLE 9, POR EL SUR QUE ES SU CENTRO O FONDO CON PROPIEDAD DEL MUNICIPIO DE SALAMINA, POR EL ORIENTE CON CASA Y SOLAR DEL SEÑOR JUAN ALZATE Y POR EL OCCIDENTE CON CASA Y SOLAR DEL SEÑOR RAMÓN ELÍAS ÁLVAREZ##### MATRÍCULA INMOBILIARIA N°118-7106”*

**TRADICIÓN:** Adquirió JUAN CARLOS OCAMPO ALVAREZ en virtud de Escritura Pública N°401 del 25 de octubre 2017 de la Notaría Única de Salamina Caldas, por adjudicación en sucesión de Ester Julia Álvarez de Ocampo y José Aníbal Ocampo Sepúlveda.

**SEGUNDO: ORDENAR** a costa de la adjudicataria, la inscripción de esta sentencia en la OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SALAMINA, CALDAS. Copia de la inscripción se allegará al expediente.

**TERCERO: ORDENAR** la protocolización de esta sentencia en la Notaría Única del Círculo de Salamina (Caldas).

Proceso: DIVISORIO  
Radicado: 176534089002-2020-00087-00  
Demandante: JUAN CARLOS OCAMPO ALVAREZ  
Demandada: MARIA NIDIA GALVIS DE HINCAPIE

6

**CUARTO: ORDENAR** expedir a la parte interesada, las respectivas copias auténticas de las piezas procesales correspondientes para los fines de ley. Para ello se dará cumplimiento a lo dispuesto en el Decreto legislativo 806 de 2020 y las disposiciones emitidas por la Superintendencia de Notariado y Registro, para trámites por medios digitales.

**QUINTO: REALIZAR** el pago del depósito judicial N°418300000017437 por un valor de \$24.447.826,00 por los derechos de cuota del demandante en el inmueble con el folio de matrícula inmobiliaria N°118-7106, al apoderado judicial de JUAN CARLOS OCAMPO ALVAREZ quien tiene poder para recibir, según petición allegada al expediente por el doctor Juan Sebastián Pérez González.

Para lo anterior, se advierte que por el monto del depósito y la reglamentación pertinente sobre depósitos judiciales, su pago se debe realizar por abono a cuenta y por lo tanto deberán informar la cuenta a la cuál se hará el respectivo traslado de la suma de dinero.

**SEXTO: ORDENAR** la cancelación de la medida cautelar de inscripción de la demanda que le fuera comunicada a la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Salamina, Caldas, sobre el inmueble con folio de matrícula inmobiliaria N°118-7106. Líbrense por secretaría los oficios correspondientes.

**SÉPTIMO: ORDENAR** el archivo del proceso, una vez cumplido lo anterior.

**OCTAVO: NOTIFICAR** esta sentencia de conformidad con lo dispuesto en el artículo 295 del CGP.

**NOVENO:** Contra esta providencia procede el recurso de apelación por tratarse de un proceso de menor cuantía.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,**

**STEPHANNY AGUDELO OSORIO  
JUEZA**

**Firmado Por:**

**Stephanny Agudelo Osorio**

**Proceso:** DIVISORIO  
**Radicado:** 176534089002-2020-00087-00  
**Demandante:** JUAN CARLOS OCAMPO ALVAREZ  
**Demandada:** MARIA NIDIA GALVIS DE HINCAPIE

7

**Juez Municipal**  
**Juzgado 002 Promiscuo Municipal**  
**Juzgado Municipal**  
**Caldas - Salamina**

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:

**d184b3738283afe970acfc3c1ac05a35e34959fa5595912d58eedb71ed6f9d36**

Documento generado en 30/08/2021 12:30:55 PM

**Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:**  
**<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**