



**JUZGADO SEGUNDO PROMISCO MUNICIPAL**  
**PUENTE NACIONAL**

Puente Nacional, treinta (30) de junio de dos mil veintidós (2022)

**I. ASUNTO**

Procede el Despacho a proferir la correspondiente sentencia dentro del proceso divisorio de la venta del bien común instaurado por LILIA LUENGAS DEQUIROGA, RAQUEL LUENGAS DE SUAREZ, OFELIA LUENGAS DE PACHECHO, YANETH LUENGAS SANTAMARIA y DAVID RICARDO PEÑA LUENGAS, en contra de ABEL LUENGAS SANTAMARIA.

**II. ANTECEDENTES**

LILIA LUENGAS DEQUIROGA, RAQUEL LUENGAS DE SUAREZ, OFELIA LUENGAS DE PACHECHO, YANETH LUENGAS SANTAMARIA y DAVID RICARDO PEÑA LUENGAS, a través de apoderado judicial, presentaron demanda en contra de ABEL LUENGAS SANTAMARIA, pretendiendo se decrete la terminación de la comunidad indivisa mediante la venta en subasta pública del inmueble descrito como lote de terreno rural con sus dependencias, anexidades y demás mejoras existentes en su interior, denominado "EL ESPEJO", ubicado en la vereda de Semisa del municipio de Puente Nacional, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 315-4324 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Puente Nacional, comprendido dentro de los siguientes linderos:

"POR EL PIE, con el camino público que de Puente Nacional conduce a Joyamuca, por cercas de alambre al medio hasta encontrar la quebrada de pozo Vesga, atraviesa la quebrada y sigue por el mismo camino hasta encontrar propiedades de JESUS ALBERTO GARAVITO; POR UN COSTADO la quebrada antes mencionada al medio a dar a un Zanjón, sigue todo el Zanjón hasta encontrar un vallado, deslindando propiedades de JESUS ALBERTO GARAVITO por un surco vivo y cercas de alambre; POR CABECERA, todo el vallado antes citado hasta dar a la quebrada denominada El Chocho, deslindando tierras de ARCADIO QUIROGA GALLEGOS, por surco vivo y cercas de alambre al medio; POR EL OTRO COSTADO, la quebrada últimamente mencionada, cercas de alambre y surco vivo al medio deslindando tierras de FRANCISCA DE CAMACHO y JULIO PINEDA, hasta dar a un vallado, sigue por todo el vallado hasta encontrar la carretera que de Puente Nacional conduce a Guavatá, por cercas de alambre y surco vivo deslindando de este trayecto tierras del mismo JULIO PINEDA, sigue por toda la quebrada por cercas de alambre a dar al primer lindero y encierra."

La demanda fue admitida por auto del 15 de octubre de 2020, y el mismo fue notificado al demandado ABEL LUENGAS SANTAMARIA, quien dentro del término legal dió contestación a la demanda, manifestando no estar de acuerdo con las pretensiones porque allí es donde vive con su familia, expresando además que no fuera tenido en cuenta el dictamen pericial allegado por la parte demandante y solicita se designe un perito evaluador de los auxiliares de la Justicia, para realizar dicho trabajo, así mismo, propuso excepciones previas, las cuales fueron rechazadas de plano mediante auto de fecha 19 de octubre de 2021.

Mediante providencia del 24 de noviembre de 2021 se ordenó la venta solicitada por los demandantes y el comunero ABEL LUENGAS SANTAMARIA mediante escrito del 29 de noviembre de 2021, solicitó la opción del derecho de compra, por lo cual mediante auto del 27 de abril de 2022, se determinó el precio del derecho de cada comunero y en la proporción que han de comprarlo los interesados; también se previno al señor ABEL LUENGAS SANTAMARIA para que en el término de los diez (10) días, siguientes a la ejecutoria de esa providencia, consignara a órdenes del Juzgado la suma de \$156.805.828.oo.

### **III. CONSIDERACIONES**

Los presupuestos procesales se encuentran configurados, se observa la competencia del juez, la debida legitimación en la causa tanto en la parte activa como en la pasiva, la idoneidad del escrito demandatorio que ha dado origen a la acción; tampoco se advierte la existencia de irregularidades procesales que puedan generar causal de nulidad y sentencia inhibitoria, razón por la cual se procede a decidir sobre el fondo del litigio.

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 el art. 407 ibídem establece: *"Salvo lo dispuesto en leyes especiales, la división material será procedente cuando se trate de bienes que puedan partirse materialmente sin que los derechos de los condueños desmerezcan por el fraccionamiento. En los demás casos procederá la venta."*

Por su parte el artículo 2336 del Código Civil indica 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."*

El artículo 414 del C.G.P., contempla la opción del derecho de compra y dice 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.”*

En el caso *sub judice*, se tiene que una vez decretada la venta del bien común, la apoderada del señor ABEL LUENGAS SANTAMARIA, mediante escrito presentado dentro del término legal, solicitó la opción del derecho de compra, ante lo cual, mediante providencia del 27 de abril de 2022 se determinó el precio del derecho de cada comunero y en la proporción que ha de comprarlo el interesado ya citado, conforme al valor del avalúo comercial del inmueble presentado con la demanda, en la suma de \$516.539.275; así mismo, en dicha providencia se le previno al señor ABEL LUENGAS SANTAMARIA, para que consignara a órdenes del Juzgado la suma de \$156.805.828 equivalente al 30,357% correspondiente a la cuota que tienen los comuneros demandantes en el inmueble materia del proceso, teniendo en cuenta que el comunero demandado ostenta el 69.643% de derechos de cuota sobre el predio en disputa, dineros que debía consignar en el término de diez días tal como lo ordena el artículo 414 del C.G.P., a órdenes de este Juzgado en la cuenta de depósitos judiciales en el Banco Agrario de Colombia; procediendo el comunero interesado en la compra, a efectuar la consignación de la suma de \$156.805.828,00 en la cuenta judicial de este juzgado mediante depósito judicial No. 460240000051577.

En este orden, encuentra el juzgado configurados los presupuestos establecidos en la normatividad trascrita, que conlleva a proferir sentencia para adjudicar al comprador ABEL LUENGAS SANTAMARIA el derecho del 30.357% que corresponde a las cuotas partes de LILIA LUENGAS DE QUIROGA en un 7.143%; RAQUEL LUENGAS DE SUAREZ en un 7.143%; OFELIA LUENGAS DE PACHECO en un 7.143%; YANETH LUENGAS SANTAMARIA en un 7.143%; y DAVID RICARDO PEÑA LUENGAS en un 1.786%, sobre el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 315-4324 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Puente Nacional.

Asimismo, se procederá a la distribución del valor consignado por el comprador, entre los comuneros en proporción a sus respectivas cuotas, así: Para LILIA LUENGAS DE QUIROGA la suma de **\$36.895.109.25**; para RAQUEL LUENGAS DE SUAREZ la suma de **\$36.895.109.25**; para OFELIA LUENGAS DE PACHECO la suma de **\$36.895.109.25**; para YANETH LUENGAS SANTAMARIA la suma de **\$36.895.109.25**; y para DAVID RICARDO PEÑA LUENGAS la suma de **\$9.225.391**.

Para el pago de los anteriores valores, se ordenará la conversión del depósito judicial No. 460240000051577 por valor de \$156.805.828.00

Finalmente, como el apoderado judicial de los comuneros demandantes, mediante escrito allegado al correo institucional del juzgado, relaciona unos documentos para estimar costas y gastos judiciales del presente proceso divisorio, que han de reconocerse por los comuneros, se ordenará que los mismos sean liquidados por secretaria conforme lo establece el artículo 413 del C.G.P.

#### **IV. DECISION**

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Segundo Promiscuo Municipal de Puente Nacional Santander, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

#### **RESUELVE:**

**PRIMERO:** Adjudicar al señor ABEL LUENGAS SANTAMARIA identificado con la cédula de ciudadanía No 5.710.320 de Puente Nacional, el derecho del 30.357% que corresponde a las cuotas partes de LILIA LUENGAS DE QUIROGA en un 7.143%; RAQUEL LUENGAS DE SUAREZ en un 7.143%; OFELIA LUENGAS DE PACHECO en un 7.143%; YANETH LUENGAS SANTAMARIA en un 7.143%; y DAVID RICARDO PEÑA LUENGAS en un 1.786%, sobre el inmueble denominado "EL ESPEJO" ubicado en la vereda de Semisa del municipio de Puente Nacional, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 315-4324, de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Puente Nacional.

**SEGUNDO:** Ordenar la distribución del valor consignado por el señor ABEL LUENGAS SANTAMARIA, entre los comuneros demandantes en proporción a sus respectivas cuotas, así: Para LILIA LUENGAS DE QUIROGA la suma de **\$36.895.109.25**; para RAQUEL LUENGAS DE SUAREZ la suma de **\$36.895.109.25**; para OFELIA LUENGAS DE PACHECO la suma de **\$36.895.109.25**; para YANETH LUENGAS SANTAMARIA la suma de **\$36.895.109.25**; y para DAVID RICARDO PEÑA LUENGAS la suma de **\$9.225.391**.

Divisoria venta bien común  
Demandante: Lilia Luengas de Quiroga y otra  
Demandado: Abel Luengas Santamaría  
Radicado2020-000042

**TERCERO:** Para el pago de los anteriores valores, se ordenará la conversión del depósito judicial No. 460240000051577 por valor de \$156.805.828.oo. Ofíciase al Banco Agrario de Colombia con dicho fin.

**CUARTO:** ORDENAR la inscripción de la presente sentencia al folio de Matrícula Inmobiliaria número 315-4324 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Puente Nacional. Se requiere al adjudicatario que una vez realice lo anterior, allegue a este Juzgado y para el presente expediente copia de la respectiva escritura.

**QUINTO:** Liquídense por secretaría los emolumentos por concepto gastos relacionados y realizados por la parte demandante, conforme a lo expuesto en la parte motiva de esta sentencia.

**SEXTO:** Una vez realizado lo anterior, se ordena el archivo definitivo del expediente.

**NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE**

**MIGUEL ANGEL MOLINA ESCALANTE**

Juez

**Firmado Por:**

**Miguel Angel Molina Escalante  
Juez Municipal  
Juzgado Municipal  
Juzgado 002 Promiscuo Municipal  
Puente Nacional - Santander**

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: **a1b9fbbcd6f3637557d1723b26d1e1fcea3c44bdb9630955c639ad7c3ade42bf**

Documento generado en 30/06/2022 02:16:19 PM

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