



PROCESO DIVISORIO
RADICADO: 68001.31.03.007.2021.00147.00

Al Despacho de la señora Juez, para lo que estime conveniente proveer.
Bucaramanga, 8 de noviembre de 2023

Freddy Ospina
Oficial Mayor

JUZGADO SÉPTIMO CIVIL DEL CIRCUITO

Bucaramanga, veinte (20) de noviembre de dos mil veintitrés (2023).

Procede el despacho a resolver sobre la solicitud del uso del derecho de compra que hacen los demandantes NELLY RINCON MARIN, PEDRO RINCON MARIN, MARLENY RINCON MARIN y MARITZA JOHANNA RINCON MARIN en nombre propio y en representación del menor JRM, a través de su apoderada judicial, dentro del presente proceso DIVISORIO promovido por PEDRO ALONSO RINCON MARIN con C.C. 91.258.969, MARITZA JOHANA RINCON MARIN, con C.C. 63.481.449, actuando en nombre propio y en representación como guardadora de su sobrino JRM con T.I. 1.097.494.474, MARLENY RINCON MARIN con C.C. 63.336.811 y NELLY RINCON MARIN con C.C. 63.293 **contra** EDGAR RINCON MARIN con C.C. 91.242.51.

CONSIDERANDOS

Informa la apoderada de los demandantes que sus representados PEDRO ALONSO RINCON MARIN, MARITZA JOHANA RINCON MARIN actuando en nombre propio y como guardadora de su sobrino JRM, MARLENY RINCON MARIN y NELLY RINCON MARIN, ejercen el DERECHO DE COMPRA que les otorga el Art. 414 del C.G.P., sobre los siguientes inmuebles:

- El 100 % del derecho de dominio o propiedad y posesión que se tiene sobre el Predio rural denominado "LAS FLORES" ubicado en la vereda San Luis de Magará, municipio de Sabana de Torres departamento de Santander, identificado con número de matrícula inmobiliaria 303-1030, ficha catastral 686550002000000030114000000000 y el cual cuenta con linderos determinados en la escritura 929 del 03 de agosto del 2020 expedida por la Notaría Primera de Floridablanca-Santander; cuya área en extensión aproximada es de 115 hectáreas 3.358 metros.
- El 100 % del derecho de dominio o propiedad y posesión que se tiene sobre el Inmueble urbano ubicado en la Calle 61No. 10 - 150 Apartamento 319 Torre 5. Conjunto Residencial Torres de Santo Domingo PH. Barrio Ciudadela Real de Minas, municipio de Bucaramanga, departamento de Santander, identificado con matrícula inmobiliaria 300- 315662, ficha catastral 01-05-0557-0223-901, cuyos linderos de la unidad se encuentran contenidos en la Escritura Pública No. 4530 del 10 -10 - 2007 Notaría Segunda del Circulo Notarial de Bucaramanga. área construida 75.90 metros² y área privada de 70.62 metros.



Inmuebles sobre los cuales son copropietarios junto con el demandado EDGAR RINCON MARIN.

El artículo 2336 del C.C. establece 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.”

Revisada la solicitud se tiene que fue presentada dentro del término establecido por el art. 414 del C. G. P. y que de conformidad con el Art. 2336 del C.C., los comuneros PEDRO ALONSO RINCON MARIN, MARITZA JOHANA RINCON MARIN actuando en nombre propio y como guardadora de su sobrino JRM, MARLENY RINCON MARIN y NELLY RINCON MARIN demandantes, están facultados para comprar los derechos del demandado.

Ahora, del avalúo allegado con la demanda, se tiene que el inmueble predio rural denominado “LAS FLORES”, ubicado en la vereda san Luis de Magará, municipio de Sabana de Torres Departamento de Santander, Identificado con número de matrícula inmobiliaria 303-1030, ficha catastral 686550002000000030114000000000, el cual cuenta con linderos determinados en la escritura 929 del 03 de agosto del 2020 expedida por la Notaria Primera de Floridablanca- Santander; cuya área en extensión aproximada es de 115 hectáreas 3.358 metros., tiene un valor de total de **\$2.203.391.314,,** correspondiendo a cada comunero por su cuota parte la siguiente suma así:

CONDUEÑO	PORCENTAJE EN PROPORCION A SU DERECHO DE DOMINIO	VALOR CUOTA PARTE
PEDRO ALONSO RINCON MARIN	12.5%	\$275.423.914.25
MARITZA JOHANA RINCON MARIN	12.5%	\$275.423.914.25
JOHAN ARNOLDO RINCON MARIN	37.5%	\$826.271.742.75
MARLENY RINCON MARIN	12.5%	\$275.423.914.25
NELLY RINCON MARIN	12.5%	\$275.423.914.25
EDGAR RINCON MARIN	12.5%	\$275.423.914.25

En este orden de ideas el despacho fija en la suma de \$275.423.914.25, la proporción que le corresponde consignar a los demandantes PEDRO ALONSO RINCON MARIN, MARITZA JOHANA RINCON MARIN actuando en nombre propio y como guardadora de su sobrino JRM, MARLENY RINCON MARIN y NELLY RINCON MARIN en ejercicio del derecho de compra que les otorga la ley, para adquirir la cuota parte del demandado EDGAR RINCON MARIN, suma que deben consignar a órdenes de este juzgado y para el presente proceso en el Banco Agrario de Colombia cuenta



680012031007, para lo cual cuenta con el término de 10 días, contados a partir de la ejecutoria del presente auto.

Ahora, del avalúo allegado con la demanda, se tiene que el inmueble Apartamento ubicado en la Calle 61No. 10 - 150 Apartamento 319 Torre 5. Conjunto Residencial Torres de Santo Domingo PH. Barrio Ciudadela Real de Minas, municipio de Bucaramanga, departamento de Santander, Colombia, identificado con matrícula inmobiliaria 300-315662, ficha catastral 01-05-0557-0223-901, cuyos linderos se encuentran contenidos en la Escritura Pública No. 4530 del 10 de octubre de 2007 de la Notaría Segunda del Círculo Notarial de Bucaramanga, área construida 75.90 metros cuadrados y área privada de 70.62 metros, tiene un valor total de **\$208.329.000**, pesos, correspondiendo a cada comunero por su cuota parte la siguiente suma así:

CONDUENÑO	PORCENTAJE EN PROPORCION A SU DERECHO DE DOMINIO	VALOR CUOTA PARTE
PEDRO ALONSO RINCON MARIN	16.668%	\$34.724.277.72
JOHAN ARNOLDO RINCON MARIN	16.666%	\$34.720.111.14
MARLENY RINCON MARIN	33.332%	\$69.440.222.28
NELLY RINCON MARIN	16.668%	\$34.724.277.72
EDGAR RINCON MARIN	16.666%	\$34.720.111.14

En este orden de ideas el despacho fija en la suma de **\$34.720.111.14**, la proporción que le corresponde consignar a los demandantes PEDRO ALONSO RINCON MARIN, MARITZA JOHANA RINCON MARIN actuando **como guardadora** de JRM, MARLENY RINCON MARIN y NELLY RINCON MARIN en ejercicio del derecho de compra que le otorga la ley, para adquirir la cuota parte del demandado EDGAR RINCON MARIN., suma que debe consignar a órdenes de este juzgado y para el presente proceso en el Banco Agrario de Colombia cuenta 680012031007, para lo cual cuenta con el término de 10 días, contados a partir de la ejecutoria del presente auto.

Por lo brevemente expuesto, el JUZGADO SEPTIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA,

RESUELVE:

PRIMERO: DECLÁRESE el derecho de opción de compra que tienen los demandantes PEDRO ALONSO RINCON MARIN, MARITZA JOHANA RINCON MARIN actuando en nombre propio, como guardadora de su sobrino JRM, MARLENY RINCON MARIN y NELLY RINCON MARIN sobre el inmueble predio rural denominado "LAS FLORES", ubicado en la vereda San Luis de Magará, Municipio de Sabana de Torres Departamento de



Santander. Identificado con número de matrícula inmobiliaria 303-1030, ficha catastral 686550002000000030114000000000 y el cual cuenta con linderos determinados en la escritura pública 929 del 03 de agosto del 2020 expedida por la Notaria Primera de Floridablanca-Santander; cuya área en extensión aproximada es de 115 hectáreas 3.358 metros, del cual se restará el porcentaje del 12.5% correspondiente a \$275.423.914.25, que como comunero tiene EDGAR RINCON MARIN, debiendo los demandantes cancelar la suma de DOSCIENTOS SETENTA Y CINCO MILLONES CUATROCIENTOS VEINTITRES MIL NOVECIENTOS CATORCE PESOS CON VEINTICINCO CENTAVOS (\$275.423.914.25) MCTE.

SEGUNDO: ORDENAR a los demandantes PEDRO ALONSO RINCON MARIN, MARITZA JOHANA RINCON MARIN en nombre propio y **como guardadora** de su sobrino JRM, MARLENY RINCON MARIN y NELLY RINCON MARIN, que dentro del término de diez (10) días, contados a partir de la ejecutoria del presente auto, consigne a órdenes de este juzgado y para el presente proceso en el Banco Agrario de Colombia cuenta 680012031007, la suma de la suma de DOSCIENTOS SETENTA Y CINCO MILLONES CUATROCIENTOS VEINTITRES MIL NOVECIENTOS CATORCE PESOS CON VEINTICINCO CENTAVOS (\$275.423.914.25) MCTE, que le corresponde al demandado EDGAR RINCÓN MARIN como condueño de la siguiente manera:

CONDUEÑO	PORCENTAJE EN PROPORCION A SU DERECHO DE DOMINIO	VALOR CUOTA PARTE
PEDRO ALONSO RINCON MARIN	12.5%	\$275.423.914.25
MARITZA JOHANNA RINCON MARIN	12.5%	\$275.423.914.25
JOHAN ARNOLDO RINCON MARIN	37.5%	\$826.271.742.75
MARLENY RINCON MARIN	12.5%	\$275.423.914.25
NELLY RINCON MARIN	12.5%	\$275.423.914.25
EDGAR RINCON MARIN	12.5%	\$275.423.914.25

TERCERO: DECLARESE el derecho de opción de compra que tiene los demandantes PEDRO ALONSO RINCON MARIN, MARITZA JOHANA RINCON MARIN en calidad de guardadora de su sobrino JRM, MARLENY RINCON MARIN y NELLY RINCON MARIN, sobre el inmueble Apartamento ubicado en la Calle 61No. 10 - 150 Apartamento 319 Torre 5. Conjunto Residencial Torres de Santo Domingo PH. Barrió Ciudadela Real de Minas, municipio de Bucaramanga, departamento de Santander, Colombia, identificado con matrícula inmobiliaria 300-315662, ficha catastral 01-05-0557-0223-901 y cuyos linderos se encuentran contenidos en la Escritura Pública No. 4530 del 10 de octubre de 2007 de la Notaria Segunda del Circulo Notarial de Bucaramanga., área construida 75.90 metros² y área



privada de 70.62 metros., del cual se restará el porcentaje del 16.666% correspondiente a \$34.720.112 pesos.

CUARTO: ORDENAR a los demandantes PEDRO ALONSO RINCON MARIN, MARITZA JOHANA RINCON MARIN, como guardadora de su sobrino JRM, MARLENY RINCON MARIN y NELLY RINCON MARIN, que dentro del término de diez (10) días, contados a partir de la ejecutoria del presente auto, consigne a ordenes de este juzgado y para el presente proceso en el Banco agrario de Colombia cuenta 680012031007 la suma de TREINTA Y CUATRO MILLONES SETECIENTOS VEINTE MIL CIENTO DOCE PESOS (\$34.720.112) MCTE. MCTE., que le corresponde al demandado EDGAR RINCON MARIN como condueño de la siguiente manera:

CONDUEÑO	PORCENTAJE EN PROPORCION A SU DERECHO DE DOMINIO	VALOR PARTE	CUOTA
PEDRO ALONSO RINCON MARIN	16.668%	\$34.724.277.72	
JOHAN ARNOLDO RINCON MARIN	16.666%	\$34.720.111.14	
MARLENY RINCON MARIN	33.332%	\$69.440.222.28	
NELLY RINCON MARIN	16.668%	\$34.724.277.72	
EDGAR RINCON MARIN	16.666%	\$34.720.111.14	

NOTIFÍQUESE,

ELIZABETH BARAJAS PITA
Jueza