



SECRETARÍA: Se informa a la señora Jueza escrito del 27 de junio de 2022, donde la apoderada de la demandante solicita la venta del bien común, visible en anexo 11, queda para proveer. **agosto 02 de 2022.**

MATEO SEBASTIAN BENAVIDES GOYES.
Escribiente.

JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL

Guadalajara de Buga, dos (02) de agosto de dos mil veintidós (2022).

AUTO INTERLOCUTORIO No.1303

Proceso: DIVISORIO – VENTA DEL BIEN COMUN.
Demandante: AURORA ROMERO BASTO.
Demandado: ERIKA ROMERO BASTO.
KEVIN ARTURO ROMERO CABAL.
Rad. No.: 761114003003-**2021-00254-00**

ASUNTOS:

Procede el despacho a emitir decisión que en derecho corresponda sobre la solicitud de división material de la cosa común o su venta, del inmueble en comunidad ubicado en la **Calle 19 A No.7-27, Bloque 2 Bifamiliar No.11, planta baja, urbanización Bello Horizonte del Municipio de Guadalajara de Buga, identificado con matrícula inmobiliaria No.373-37929 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Buga.**

ANTECEDENTES:

Para entrar en materia se tiene que el presente asunto de acuerdo con su naturaleza se enmarca en un proceso divisorio que correspondió por reparto el 03 de agosto de 2021, mismo que fue admitido por este despacho mediante auto No.1695 del 27 de agosto de 2021.

Como quiera que el certificado de tradición del inmueble reflejaba también como copropietarios a los señores ERIKA ROMERO BASTO y KEVIN ARTURO ROMERO CABAL, se ordenó su notificación para que si a bien tienen se pronuncien respecto al trámite divisorio, siendo notificadas por los canales electrónicos conocidos con los siguientes términos;

- Anexo 9, Constancia de términos de la señora ERIKA ROMERO BASTO, con fecha límite para contestar la demanda hasta el 15 de octubre de 2021.
- Anexo 10, Constancia de términos del señor KEVIN ARTURO ROMERO CABAL, con fecha límite para contestar la demanda hasta el 15 de octubre de 2021.



Que finalizado el anterior termino las partes guardaron prudente silencio, pasando entonces este despacho a la toma de una decisión previas las siguientes;

CONSIDERACIONES:

El proceso divisorio tiene por objeto poner fin a la forma de propiedad especial, denominada comunidad, mediante la venta del bien común o su división física, lo último si ello es posible, jurídica y materialmente.

Sobre el particular de este tipo de procesos la norma procesal vigente contempla en su Capítulo iii, el trámite del proceso divisorio en cuanto a su legitimidad del acto según el artículo 406 de la normativa procesal que rige, aludiendo;

“Todo comunero puede pedir la división material de la cosa común o su venta para que se distribuya el producto.

La demanda deberá dirigirse contra los demás comuneros y a ella se acompañará la prueba de que demandante y demandado son condueños. Si se trata de bienes sujetos a registro se presentará también certificado del respectivo registrador sobre la situación jurídica del bien y su tradición, que comprenda un período de diez (10) años si fuere posible.

En todo caso el demandante deberá acompañar un dictamen pericial que determine el valor del bien, el tipo de división que fuere procedente, la partición, si fuere el caso, y el valor de las mejoras si las reclama.” (Subrayado y Negrilla Propio).

Sobre su procedencia el artículo 407 del Código General del Proceso, expone;

“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.” (Subrayado y Negrilla Propio).

Continuando al tenor del mismo texto sobre la oposición de las pretensiones de la demanda el artículo 409 pregona;

“En el auto admisorio de la demanda se ordenará correr traslado al demandado por diez (10) días, y si se trata de bienes sujetos a registro se ordenará su inscripción. Si el demandado no está de acuerdo con el dictamen, podrá aportar otro o solicitar la convocatoria del perito a audiencia para interrogarlo. Si el demandado no alega pacto de indivisión en la contestación de la demanda, el juez decretará, por medio de auto, la división o la venta solicitada, según corresponda; en caso contrario, convocarán a audiencia y en ella decidirá.”



Bajo los anteriores lineamientos sea lo primero en determinar que según certificado de libertad y tradición las personas llamadas en procura del proceso son efectivamente codueños o comuneros del inmueble ubicado en **Calle 19 A No.7-27, Bloque 2 Bifamiliar No.11, planta baja, urbanización Bello Horizonte del Municipio de Guadalajara de Buga, identificado con matrícula inmobiliaria No.373-37929 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Buga.** en las siguientes proporciones, según anotación No.010 del 10 de julio de 2018;

- AURORA ROMERO BASTO → 33.33%.
- ERIKA ROMERO BASTO → 33.33%.
- KEVIN ARTURO ROMERO CABAL → 33.33%.

TOTAL, GENERAL = 100%

Respecto del inmueble vemos que anexo con el libelo de la demanda se acompaña dictamen pericial de avalúo y condiciones del predio y de conformidad con su ubicación y medidas se concluye que el inmueble no es susceptible de división material, esto según lo indica, *“el acuerdo 068 de octubre de 2000 por el cual el municipio de Guadalajara de Buga adopta el plan de ordenamiento territorial, en el capítulo 1, artículo 231 sobre la Subdivisión Predial en Zonas consolidadas dice lo siguiente: para procesos de subdivisión predial con el objeto de generar unidades de vivienda independientes en áreas ya consolidadas particularmente en el sector tradicional de la ciudad, los predios resultantes tendrán un mínimo de frente de 4.5 metros.”* En consecuencia, la subdivisión del predio del presente proceso no es posible téngase en cuenta que pertenece a un régimen de propiedad horizontal, igualmente, una división afectaría la habitabilidad en lo concerniente a la ventilación, iluminación y principalmente la funcionalidad., por tal motivo, se sobre entiende que se debe proceder con la venta del bien común y su producto distribuirse conforme les asiste su derecho.

Dejando claridad de la modalidad de división se realizará en la forma como lo indica el artículo 411 del Código General del Proceso, para el efecto el inmueble debe estar en condiciones óptimas para su venta, informando que en **anotación No.011 del 07 de junio de 2022**, se dispuso la **inscripción de la presente demanda**, encontrándose listo para la diligencia de secuestro.

Por lo anterior y en vista de que las diligencias de notificación que fueron adelantadas a los demandados se encuentran ajustadas a derecho, dándoles las garantías necesarias de manera virtual, los demandados no se opusieron al proceso alegando un posible pacto de indivisión y como quiera que ninguno de los comuneros está en la obligación de permanecer en comunidad se dispondrá a su venta.

En mérito de lo expuesto, el JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL DE GUADALAJARA DE BUGA;



RESUELVE:

PRIMERO: **DECRETAR la venta en pública subasta** del inmueble **urbano** ubicado en la **Calle 19 A No.7-27, Bloque 2 Bifamiliar No.11, planta baja, urbanización Bello Horizonte del Municipio de Guadalajara de Buga, identificado con matrícula inmobiliaria No.373-37929 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Buga**, de propiedad de los señores **AURORA ROMERO BASTO** identificada con C.C. No.31.643.978, **ERIKA ROMERO BASTO** identificado con C.C. No.1.107.048.585 y **KEVIN ARTURO ROMERO CABAL**. Inmueble que cuenta con las siguientes características “*Norte: 6 metros, Sur: 6 metros, Oriente: 14 metros y Occidente 14 metros, con un área construida de 64.575 Metros Cuadrados, área libre cubierta de 9.49 Metros Cuadrados, para un total de área de 132.45 Metros cuadrados, linderos que pueden ser corroborados mediante Escritura Publica No.89 del 20 de enero de 1989 de la Notaria Segunda de Buga.*” Procédase con las reglas previstas para el proceso ejecutivo para efectos de remate (Art.448 a 457 C.G. del P.).

SEGUNDO: **ORDENAR** el secuestro del inmueble **Calle 19 A No.7-27, Bloque 2 Bifamiliar No.11, planta baja, urbanización Bello Horizonte del Municipio de Guadalajara de Buga, identificado con matrícula inmobiliaria No.373-37929 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Buga.**

TERCERO: **LIBRAR** el respectivo Despacho Comisorio con los insertos del caso a la **ALCALDIA MUNICIPAL DE GUADALAJARA DE BUGA – SECRETARIA DE GOBIERNO**, para que se sirvan realizar el **SECUESTRO** del inmueble urbano distinguido con el folio de matrícula inmobiliaria No. **373-37929**

CUARTO: de propiedad de los señores **AURORA ROMERO BASTO** identificada con C.C. No.31.643.978, **ERIKA ROMERO BASTO** identificado con C.C. No.1.107.048.585 y **KEVIN ARTURO ROMERO CABAL**. Inmueble que cuenta con las siguientes características “*Norte: 6 metros, Sur: 6 metros, Oriente: 14 metros y Occidente 14 metros, con un área construida de 64.575 Metros Cuadrados, área libre cubierta de 9.49 Metros Cuadrados, para un total de área de 132.45 Metros cuadrados, linderos que pueden ser corroborados mediante Escritura Publica No.89 del 20 de enero de 1989 de la Notaria Segunda de Buga.*”

Desígnese como secuestre dentro del presente asunto, a la señora **HILDA MARIA DURAN CAICEDO** identificada con C.C. No.31.172.848, quien se puede ubicar en la dirección electrónica himadu@hotmail.com o teléfono celular 3174248384; persona quien figura en la lista de auxiliares y colaboradores de la justicia. Librese y comuníquese por secretaria el respectivo despacho comisorio y oficio de comunicación.



QUINTO: ADVERTIR a los demandados señores **ERIKA ROMERO BASTO y KEVIN ARTURO ROMERO CABAL**, que dentro de los (03) días siguientes a la ejecutoria del presente auto podrá ejercer su derecho de compra de conformidad con el artículo 414 del Código General del Proceso.

SEXTO: INFORMAR a las partes que los gastos de la venta se realizaran conforme a lo dispuesto en el artículo 413 del C.G. del P., a cargo de los comuneros en la proporción a sus derechos, salvo que acuerden algo diferente.

SÉPTIMO: INSTAR a las partes para que una vez se perfeccione el secuestro del inmueble en mención procedan al avalúo del bien de conformidad con las reglas contenidas en el artículo 444 del Código General del Proceso.

NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE.

Firmado Por:
Janeth Dominguez Oliveros
Juez
Juzgado Municipal
Civil 003
Guadalajara De Buga - Valle Del Cauca

JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL
NOTIFICACIÓN
Estado Electrónico No. 108

El anterior auto se notifica hoy
3 de agosto de 2022 a las 8:00 A.M.

DIANA PATRICIA OLIVARES CRUZ
Secretaria

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: **12e6354e79d689acd5fa6b73fb2af48f0127a0bf7659622015ee92d059f6b25f**

Documento generado en 02/08/2022 03:05:51 PM

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

Firmado Por:
Diana Patricia Olivares Cruz
Secretaria
Juzgado Municipal
Civil 003
Guadalajara De Buga - Valle Del Cauca

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: **235ddf5220aaa059c85a73ce2bd659f7e72ba5431901a1c9720c3f5d3efe53ab**

Documento generado en 03/08/2022 05:38:50 AM

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