



Rama Judicial  
Consejo Superior de la Judicatura  
República de Colombia

## JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL DE BUGA

Guadalajara de Buga (V), treinta y uno (31) de mayo de dos mil veintitrés (2023)

### SENTENCIA No. 079

**PROCESO:** DIVISORIO.  
**DEMANDANTE:** AURORA ROMERO BASTO.  
**DEMANDADOS:** ERIKA ROMERO BASTO.  
 KEVIN ARTURO ROMERO CABAL.  
**RADICACIÓN:** 761114003003-2021-00254-00

## 1. OBJETO DEL PRONUNCIAMIENTO

Procede el Despacho a estudiar la viabilidad de proferir fallo que en derecho corresponda como parte de la ritualidad típica de esta instancia, dentro del presente proceso **DIVISORIO** impetrada por la señora **AURORA ROMERO BASTO**, actuando mediante apoderada judicial contra los señores **ERIKA ROMERO BASTO** y **KEVIN ARTURO ROMERO CABAL**.

## 2. ANTECEDENTES

### 2.1 LA DEMANDA:

La presente demanda correspondió por reparto el 03 de agosto de 2021, en su escrito se relacionan en orden facticos los siguientes

- Que la señora AURORA ROMERO BASTO, y los demandados ERIKA ROMERO BASTO y KEVIN ARTURO ROMERO CABAL, son copropietarios en iguales porcentajes del inmueble Casa situada en la Calle 19 A No. 7 – 27 bloque 2 bifamiliar 11 primer piso urbanización Bello Horizonte, en Guadalajara de Buga, comprendida dentro de los siguientes linderos: NORTE, con la Calle 19 A que es su frente con una extensión de seis (6.00) metros. SUR, con predio de Yomara Cifuentes en una extensión de seis (6.00) metros. ORIENTE, con predio de Martha Elena Villegas Lozada, en una extensión de catorce (14) metros. OCCIDENTE, en extensión de catorce (14.00) metros con predio de Gildardo Cadavid Alzate. Le corresponde al bien inmueble la cédula catastral 01-02-0301-0011-911 y la matrícula inmobiliaria No. 373-37929 de la oficina de Registro de Instrumentos públicos de Buga, según consta en escrituras números 1847 del 30 de diciembre de 1988 y escritura 1151 de julio primero de 2011 y 1756 de julio 09 de 2018 todas de la notaría primera de Buga.
- Que las señoras Aurora Romero Basto, Erika Romero Basto y Kevin Arturo Romero Cabal, adquirieron los derechos de dominio y posesión sobre la casa

situada en la **Calle 19 A No. 7 – 27 bloque 2 bifamiliar 11 primer piso urbanización Bello Horizonte**, en **Guadalajara de Buga**, por adjudicación en la sucesión testada del señor Rigoberto Romero Urrego, protocolizada mediante **escritura pública número 1756 de julio 09 de 2018 de la notaría primera de Buga**. Se acredita con Certificado de Tradición No. **373-37929** sobre situación jurídica de el bien común.

- Que entre los comuneros Aurora Romero Basto, Erika Romero Basto y Kevin Arturo Romero Cabal, propietarios del inmueble objeto de este proceso, no existe pacto de indivisión.
- Que, el bien inmueble objeto de este proceso, por sus características físicas y catastrales, no es susceptible de división material.

## 2.2 Sobre lo pretendido:

2.2.1. Decretar la división del bien común y se ordene su venta.

2.2.2. Que, el producto resultante de la venta del inmueble objeto de este proceso se distribuya entre los comuneros de acuerdo a los porcentajes de propiedad

2.2.3. Que se ordene el registro de la división por venta y la sentencia aprobatoria, en la oficina de registro de instrumentos públicos del Círculo de Buga, en el folio de matrícula inmobiliaria No. **373-37929**.

2.2.4. Que se condene en costas a los demandados en caso de oposición.

## 3. ACTUACIÓN PROCESAL

Ahora en cuanto al actuar procesal se tiene lo siguiente;

- En auto No.1695 del 27 de agosto de 2021, se dispuso admitir la presente demanda de División o venta de la cosa común.
- Que en anexo 09, reposa constancia secretarial de términos de la señora ERIKA ROMERO BASTO, quien contaba con un término para contestar la demanda desde el 4 de octubre hasta el 15 de octubre de 2021.
- Que en anexo 10, reposa constancia secretarial de términos del señor KEVIN ARTURO ROMERO CABAL, quien contaba con un término para contestar la demanda desde el 4 de octubre hasta el 15 de octubre de 2021.
- Que en auto No.1303 del 02 de agosto de 2022, se decreta la venta en pública subasta del inmueble objeto de esta demanda.
- En auto No.165 del 09 de febrero de 2023, se dispone a correr traslado del avalúo comercial presentado por el termino de 10 días.
- Que en auto No.917 del 25 de abril de 2023, se acepta el derecho de compra presentado por el señor KEVIN ARTURO ROMERO CABAL, conforme lo indica el artículo 414 del C.G del P., dándole 10 días para que realice la consignación del excedente del valor del predio.
- Finalmente, el día 02 de mayo de 2023, dentro del término dispuesto se aporta consignación por valor de \$65.022.118, por parte del señor KEVIN ARTURO ROMERO CABAL.

Por el recuento anterior y en vista de que las partes guardaron silencio sobre aceptación del derecho de compra, este juzgado se pronunciara al respecto bajo las siguientes;

#### **4. CONSIDERACIONES:**

##### **DECISIONES SOBRE VALIDEZ Y EFICACIA DEL PROCESO.**

###### **a.- COMPETENCIA Y SANEAMIENTO:**

Se encuentra que este juzgado es el competente para conocer del presente proceso divisorio tanto por la naturaleza del asunto, por su cuantía, como por el factor territorial dado que esta ciudad es el domicilio de las partes interesadas y el inmueble en disputa hace parte de esta jurisdicción. De otra parte, se destaca que se encuentra agotado todo el trámite procesal previsto en el Código General del Proceso, en lo concerniente a esta instancia, y siendo competente este Juzgado, se debe proceder, en consecuencia, a proferir el fallo de mérito, en el presente asunto, al no observar causal de nulidad alguna que lo pueda afectar.

###### **b.- EFICACIA DEL PROCESO:**

En el presente caso se encuentran reunidos los requisitos señalados para emitir sentencia consistentes en que la demanda se presentó en debida forma, la capacidad para ser partes está demostrada para ambas partes, pues la demandante está legitimada para impetrar la demanda como quiera que es comunera o copropietaria del inmueble a dividir, y por eso, los demandados se encuentran legitimados por pasiva como quiera que tienen la calidad de comuneros del inmueble en mención, lo anterior obedece a la documentación aportada con la demanda donde demuestran el pleno dominio del predio objeto de este proceso.

#### **5. SOBRE LA DIVISIÓN**

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 el trámite del proceso divisorio en cuanto a su legitimidad del acto según **el artículo 406 del C.G.P.** que establece:

*“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 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.”*

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.”*

Finalmente, si el inmueble que hace parte del proceso en vista de que no era viable su división material, se procedió a su venta en los términos indicados en el artículo 411 ibídem, y en razón a que uno de los comuneros acciono su derecho de compra como lo permite **el Artículo 414 del C.G.P.**

*“(...) Efectuada oportunamente la consignación el juez dictará sentencia en la que adjudicará el derecho a los compradores. (...)”*

## **CASO CONCRETO**

En el presente asunto vemos que se trata de un proceso divisorio del inmueble **urbano** distinguido con el folio de matrícula inmobiliaria No. **373-37929** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Buga, 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**. 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.”*

El anterior bien, según anotación No.010 del 10 de julio de 2018 del referenciado folio de matrícula es de propiedad común de los señores **AURORA ROMERO BASTO, ERIKA ROMERO BASTO y KEVIN ARTURO ROMERO CABAL** en porcentajes iguales siendo 33.33%, sin embargo, ante la imposibilidad de dividirse materialmente se dispuso a su venta, haciendo uso de su derecho de compra el señor KEVIN ARTURO ROMERO CABAL.

Recuérdese que el artículo 414 del Código General del Proceso habilita a cualquiera de los comuneros tener la preferencia de compra, el bien fue avaluado en la suma de **\$97.533.179**, y al restarle su porción resultaba la suma de **\$65.022.118**, valor que fue efectivamente consignada a órdenes de este despacho y a favor del proceso.

Como quiera que no existió pacto de indivisión y que las partes involucradas dentro de este asunto no mostraron ningún tipo de oposición al trámite impartido se procede a la adjudicación del derecho al comprador y a la distribución del dinero según los porcentajes que ostentan.

Respecto a la condena en costas como no hubo oposición de ningún tipo por los demandados no se impondrán.

**DECISIÓN:**

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL DE BUGA** Administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley;

**R E S U E L V E:**

**PRIMERO:** **ADJUDICAR** al señor **KEVIN ARTURO ROMERO CABAL** identificado con cedula de ciudadanía No. **1.006.229.923** el **100%** del inmueble urbano distinguido con el folio de matrícula inmobiliaria No. **373-37929** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Buga, 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**. 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.*”.

**SEGUNDO:** **ORDENAR** la inscripción de la presente sentencia en el folio de matrícula inmobiliaria No. **373-37929** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Buga. Líbrese y remítase oficio por secretaria.

**TERCERO:** **CANCELAR** la medida de inscripción de la demanda que reposa en el folio de matrícula inmobiliaria No. **373-37929** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Buga, visible en anotación No.011 de fecha 07 de junio de 2022, comunicada en Oficio No.583 del 27 de agosto de 2021. Líbrese y remítase oficio por secretaria.

**CUARTO:** **DISTRIBUIR** el producto resultante de la venta por valor de **\$65.022.118** entre los demás intervinientes de la siguiente manera;

NOMBRES	CEDULA	PROPORCION	DINERO
<b>AURORA ROMERO BASTO</b>	31.643.978	33.33...%	\$32.511.059
<b>ERIKA ROMERO BASTO</b>	1.107.048.585	33.33...%	\$32.511.059
<b>TOTAL</b>			<b>\$65.022.118</b>

**QUINTO:** **ENTREGAR** los siguientes títulos de depósito judicial que se encuentran en favor del proceso para su cancelación los cuales se relacionan a continuación;

Número del Título	Documento Demandante	Nombre	Estado	Fecha Constitución	Fecha de Pago	Valor
469770000075597	31643978	AURORA ROMERO BASTO	IMPRESO ENTREGADO	28/04/2023	NO APLICA	\$ 65.022.118,00

**SEXTO:** **FRACCIONAR** el título judicial 469770000075597, consignado por valor de **\$65.022.118**, de la siguiente forma: La suma de **\$32.511.059** para ser cancelados a la señora **AURORA ROMERO BASTO** identificada con cedula No.31.643.978 y La suma de **\$32.511.059** para ser cancelados a la señora **ERIKA ROMERO BASTO** identificada con cedula No.1.107.048.585.

**SÉPTIMO:** **SIN LUGAR** a condena en costas por las razones previamente expuestas.

**OCTAVO:** ARCHIVAR el asunto por haber cumplido con todo el trámite correspondiente dispuesto en el Código General del Proceso.

**NOVENO:** **SE INFORMA** que esta providencia quedara debidamente ejecutoriada pasados tres días, contados a partir de su notificación en estados electrónicos.

### **NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

La Juez;



**JANETH DOMÍNGUEZ OLIVEROS**

Firmado Por:

Janeth Domínguez Oliveros

Juez

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: **3e2870f112c82b15341d392a038995d78b502bb3f178a1c2cc5794923058d1d0**

Documento generado en 31/05/2023 09:46:36 PM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:**

**<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**

<p>JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL NOTIFICACIÓN Estado Electrónico No. <u>064</u>.</p> <p>El anterior auto se notifica hoy <u>1 de junio de 2023</u> a las <u>8:00 A.M.</u></p> <p> DIANA PATRICIA OLIVARES CRUZ Secretaría</p>
--