



## **JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL DE BUGA**

Guadalajara de Buga (V). diecinueve (19) de febrero de dos mil veinticuatro (2024).

**PROVIDENCIA:** **SENTENCIA No. 026**  
**PROCESO:** DIVISORIO – **VENTA DEL BIEN COMUN.**  
**DEMANDANTE:** Aurora Romero Basto.  
**DEMANDADOS:** Erika Romero Basto.  
Kevin Arturo Romero Cabal  
**REMATANTE:** **JUAN GUILLERMO GUZMAN SERNA**  
**RADICACIÓN:** 761114003003-2021-00253-00.

### **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** impetrado por la señora **AURORA ROMERO BASTO**, actuando mediante apoderada judicial contra los señores **ERIKA ROMERO BASTO** y **KEVIN ARTURO ROMERO CABAL**.

### **2. ANTECEDENTES**

#### **2.2 LA DEMANDA:**

La presente demanda correspondió por reparto inicial el 02 de agosto de 2021, y en su escrito se relacionan en orden facticos los siguientes:

- Que la señora **AURORA ROMERO BASTO**, mediante Escritura Publica No.608 de marzo 20 de 2013 de la Notaria Segunda de Buga, adquirió el 50% del derecho de propiedad y dominio sobre el lote No.23 identificado con Folio de Matricula No.373-110820 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Buga.
- El otro 50% de los derechos sobre el mismo predio los adquirió mediante escritura número 608 de marzo 20 de 2013 de la notaria segunda de Buga, el señor Rigoberto Romero Urrego.
- La señora **AURORA ROMERO BASTO**, y los demandados **ERIKA ROMERO BASTO** y **KEVIN ARTURO ROMERO CABAL**, son copropietarios en diferentes porcentajes del inmueble descrito e identificado en la pretensión primera de esta demanda, por efectos de la sucesión testada del señor Rigoberto Romero Urrego.

- Las cuotas de derechos sobre el cincuenta (50%) del inmueble lote de terreno No. 23, ubicado en Guadalajara de Buga, matrícula inmobiliaria 373-110820 luego de la adjudicación en la sucesión testada quedaron así: AURORA ROMERO BASTO (1/3 del 50%), ERIKA ROMERO BASTO (1/3 del 50%), KEVIN A ROMERO CABAL (1/3 del 50%), Luego, el 100% cien por ciento de la propiedad del bien inmueble está Representada según los siguientes porcentajes; AURORA ROMERO BASTO (66.6%), ERIKA ROMERO BASTO (16.6%) Y KEVIN ARTURO ROMERO CABAL (16.6%).
- Entre los comuneros Aurora Romero Basto, Erika Romero Basto y Kevin Arturo Romero Cabal, propietarios de los inmuebles objeto de este proceso, no existe pacto de indivisión.

### **2.3 SOBRE LO PRETENDIDO:**

2.3.1. Que se decrete la venta en pública subasta del bien inmueble objeto de la presente demanda y su producto se distribuya entre los comuneros según sus cuotas parte. Que la señora AURORA ROMERO BASTO es quien ha estado asumiendo los gastos del predio y del proceso, en consecuencia, solicita su devolución conforme lo dispone el artículo 413 del C.G del P. Que se condene en costas al demandado en caso de oposición.

### **3. ACTUACIÓN PROCESAL**

Ahora en cuanto al actuar procesal se tiene lo siguiente:

- Demanda correspondió por reparto el día 02 de agosto de 2021.
- Que en auto No.1694 del 27 de agosto de 2021, se dispuso a admitir la presente demanda.
- Que en auto No.1301 del 02 de agosto de 2022, se decreto la venta en publica subasta del bien distinguido con matricula inmobiliaria No.373-110820 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Buga.
- En auto No.309 del 01 de marzo de 2023 se corre traslado del avalúo comercial realizado al inmueble.
- Que en auto No.916 del 25 de abril de 2023 se fija remate para el 30 de mayo de 2023.
- Que en audiencia de remate del 30 de mayo de 2023 en auto No.1147 se declara desierto el remate por falta de postores y se fija como nueva fecha para el 12 de julio de 2023.
- Que por solicitud de parte en razón a no hacer las publicaciones de remate se profiere auto No.1706 del 10 de julio de 2023 fijando fecha para el 06 de septiembre de 2023 y siendo solicitada nueva fecha se profiere auto No.2065 del 06 de septiembre de 2023 programando el remate para el 11 de octubre de 2023.
- Que en auto No.2321 del 10 de octubre de 2023, se aplaza la audiencia de remate y se reprograma para el 08 de noviembre de 2023.
- Que en auto No.2490 del 07 de noviembre de 2023 se ordena la devolución de un título judicial de un postor previo.

- Que en audiencia del 08 de noviembre de 2023, en auto No.2494 de la misma fecha, se adjudica el predio al mejor postor siendo el señor JUAN GUILLERMO GUZMAN SERNA con su oferta de \$130.500.000.
- **En auto No.2582 del 20 de noviembre de 2023, este despacho realiza la aprobación del remate.**
- Es como finalmente, **se informa sobre la entrega física del predio al rematante, habilitándose así la distribución de los dineros que reposan en favor del proceso.**

#### **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 en su Capítulo iii, el trámite del proceso divisorio en cuanto a su legitimidad del acto según **el artículo 406 del Código General del Proceso** contiene:

*“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** dice:

“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** del Código General del Proceso:

“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, como quiera que en el asunto **se dispuso a la venta del bien común** se da cumplimiento a los lineamientos **del artículo 411 ibídem**;

“(…) Registrado el remate y entregada la cosa al rematante, el juez, por fuera de audiencia, dictará sentencia de distribución de su producto entre los condueños, en proporción a los derechos de cada uno en la comunidad, o en la que aquellos siendo capaces señalen, y ordenará entregarles lo que les corresponda, teniendo en cuenta lo resuelto sobre mejoras. (…).”

### **CASO CONCRETO:**

Como han quedado establecido en este asunto, las partes del proceso eran condueños del bien inmueble que se describe en la demanda identificado con matrícula inmobiliaria No.373-110820 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Buga, inmueble que fue adquirido por los comuneros de la siguiente manera; Mediante compraventa hecha por Escritura Publica No.608 del 20 de marzo de 2013 de la Notaria Segunda de Guadalajara de Buga, donde la Fundación Santiago Vergara Crespo vende a los señores **RIGOBERTO ROMERO URREGO y AURORA ROMERO BASTO**, el predio descrito. Posteriormente, en Escritura Publica No.1756 del 09 de julio de 2018 de la Notaria Primera de Buga se adjudica en la sucesión del señor RIGOBERTO ROMERO URREGO el derecho del 50% del predio, a los señores AURORA ROMERO BASTO, ERIKA ROMERO BASTO y KEVIN ARTURO ROMERO CABAL correspondiendo a cada uno 1/3 de parte.

Quedando los derechos de la siguiente manera:

- **AURORA ROMERO BASTO:** 50% de la primera compraventa y un 16.66% (1/3) de la sucesión del señor RIGOBERTO ROMERO URREGO, para un total de **66.66%**.
- **ERIKA ROMERO BASTO:** le corresponde un **16.66%** de la sucesión del señor RIGOBERTO ROMERO URREGO.

- **KEVIN ARTURO ROMERO CABAL:** le corresponde un **16.66%** de la sucesión del señor ROGOBERTO ROMERO URREGO.

Además, según la manera como se llevó el proceso (**venta del bien común**), ocurre la viabilidad de dictar sentencia toda vez que el auto que decretó la venta en pública subasta, y el auto que aprueba el remate realizado se encuentran debidamente ejecutoriados.

Por otra parte, estudiado el certificado de tradición del inmueble en división identificado con el folio de matrícula inmobiliaria **No.373-110820** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Buga, reposaba la **anotación No.008 del 07 de junio de 2022**, donde se encontraba **la inscripción de la presente demanda**, ya fue resuelta en auto No.2582 del 20 de noviembre de 2023, donde se saneo el predio para entregarse al rematante.

Para el asunto que compete se optó por la venta del bien común lo cual implica que cada comunero o condueño obtiene la cuota parte que le corresponde, con la distribución del dinero producto de la venta según lo indica el artículo 411 del Código General del Proceso.

**Respecto a la condena en costas** por no haberse presentado oposición no hay lugar a condena. Sin embargo, a la luz del artículo 413 del Código General del Proceso, es procedente realizar el reintegro de los dineros asumidos por gastos del proceso que estén debidamente demostrados con sus respaldos, a la señora AURORA ROMERO BASTO. De igual manera, se realizará el reintegro de lo pagado por el rematante en lo que tiene que ver con impuesto predial unificado y servicios públicos.

## 6. DECISIÓN:

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

## R E S U E L V E:

**PRIMERO:** **DISTRIBUIR el producto del remate** a cada uno de los que fueron condueños del inmueble identificado con número de matrícula inmobiliaria **373-110820**, inscrito en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Buga, ubicado en la en Lote No. 23 Manzana "J" Calle 8ª Sur, Carreras 13 B y 13 C, urbanización La Julia I etapa del municipio de Guadalajara de Buga que fue de propiedad de los señores **AURORA ROMERO BASTO** identificada con cedula No.31.643.978, **ERIKA ROMERO BASTO** identificada con cedula No.1.107.048.585, y **KEVIN ARTURO ROMERO CABAL** identificado con cedula No.1.006.229.923, así como los gastos del proceso y el reintegro al rematante, distribuido de la siguiente manera:

NOMBRES	PROPORCION	DINERO
AURORA ROMERO BASTO	66.66...%	\$86.395.557
ERIKA ROMERO BASTO	16.66...%	\$21.605.370
KEVIN ARTURO ROMERO CABAL	16.66...%	\$21.605.370
TOTAL	100%	<b>\$129.606.297</b>

GASTOS PROCESO	DINERO
DILIGENCIAS DE NOTIFICACION (ANEXO 05)	\$7.500
DILIGENCIAS DE NOTIFICACION (ANEXO 09)	\$7.500

REGISTRO INSCRIPCIÓN DEMANDA (ANEXO 12)	\$22.200
CERTIFICADO DE LIBERTAD Y TRADICION (ANEXO 12)	\$18.000
<b>TOTAL</b>	<b>\$55.200</b>

<b>REINTEGRO REMATANTE</b>	<b>DINERO</b>
IMPUESTO PREDIAL AÑO 2023 (ANEXO 63 Y 72)	\$838.503
<b>TOTAL</b>	<b>\$838.503</b>

El valor de las anteriores sumas da como resultado el total del valor consignado por producto de remate sienta **\$130.500.000.**

**SEGUNDO: ORDENAR EL PAGO** del dinero relacionado en el numeral uno, según las disposiciones del BANCO AGRARIO DE COLOMBIA esto es con abono a cuenta, según las certificaciones bancarias aportadas por las partes de la siguiente manera:

- **AURORA ROMERO BASTO** identificada con cedula No.31.643.978, la suma de **\$86.395.557.**, más los gastos asumidos en el proceso por valor de **\$55.200**, para un total de **\$86.450.757, para disponer del pago se requiere aportar cuenta bancaria para la transferencia.**
- **ERIKA ROMERO BASTO** identificada con cedula No.1.107.048.585, la suma de **\$21.605.370.**, **para disponer del pago se requiere aportar cuenta bancaria para la transferencia.**
- **KEVIN ARTURO ROMERO CABAL** identificado con cedula No. 1.006.229.923, a la cuenta de ahorros que posee en el BANCO BANCOLOMBIA, No.84859482219, la suma de **\$21.605.370.**

**TERCERO: ORDENAR EL PAGO** por concepto de **reintegro de los gastos asumidos por impuesto predial al rematante JUAN GUILLERMO GUZMAN SERNA** identificado con cedula No.94.479.379, por valor de **\$838.503.**

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

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

### **NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

La Jueza;

  
**JANETH DOMÍNGUEZ OLIVEROS**

Firmado Por:  
 Janeth Dominguez Oliveros

JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL NOTIFICACIÓN Estado Electrónico No. <u>018.</u>  El anterior auto se notifica hoy <u>20 de febrero de 2024</u> a las <u>8:00 A.M.</u>   DIANA PATRICIA OLIVARES CRUZ Secretaria
---

**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: **c1f572e2ced22011e14a74cdd49a7395af0b6c1c2aec0a572a168a8f8dae68e8**

Documento generado en 19/02/2024 08:16:46 AM

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