

CONSTANCIA SECRETARIAL: Villamaría Caldas, 28 de mayo de 2021. Pasaa Despacho proceso divisorio radicado 2020-00059, informando que se recibió por parte del personal de RADAR –Topografía y Precisión- informe con el que pretenden atender el requerimiento efectuado en providencia del 9 de diciembre de 2020¹ y 11 de marzo pasado. Sírvase proveer.

Johanna Alexandra León Avendaño
Secretaria

REPÚBLICA DE COLOMBIA



JUZGADO PRIMERO PROMISCUO MUNICIPALVILLAMARIA CALDAS

Veintisiete (27) de mayo de dos mil veintiuno (2021).

Radicado: 2020-00059
Proceso: DIVISORIO
Demandantes: CARLOS ALBERTO GOMEZ Y OTROS
Demandado: JORGE HERNAN GOMEZ
JAIME ANTONIO GÓMEZ
Auto Interlocutorio N° 620

Procede el Despacho a resolver sobre la partición material o venta en pública subasta del inmueble con el folio de matrícula inmobiliaria N°100-100186, dentro de este proceso divisorio promovido por CARLOS ALBERTO GOMEZ, ARIEL ANTONIO TORO RENDON, CESAR AUGUSTO HOYOS LÒPEZ, CAROS ANDRES ZUKUAGA VELASQUEZ, NANCY VIVIANA CARDONA MORALES, DIANA GARCIA HERNANDEZ, DIEGO FERNANDO VALLEJO SUAREZ, ELIZABETH FLOREZ FAJARDO, y PAOLA ANDREA ARROYABE HIDALGO, en contra de JORGE HERNAN GOMEZ y JAIME ANTONIO GÓMEZ, de conformidad con el artículo 409 del CGP.

I) ANTECEDENTES

1. Como hechos fundantes de su pretensión la parte demandante, a través de apoderada judicial, expuso en síntesis que son copropietarios de un inmueble ubicado denominado como "lote de terreno rural, ubicado en la Vereda La Floresta del Municipio de Villamaria, Caldas, sin casa de habitación con una cabida aproximada de 4.016 hectáreas", con folio de matrícula inmobiliaria N°100-100186 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales, Caldas,

¹ "Requerir al perito empresa RADAR, y según lo establecido en los artículos 406 y 407 del C.G.P. para que indiquen de acuerdo a sus conocimientos técnicos y especializados ¿cuál es el tipo de división(partición material o venta)que es procedente frente al bien con M.I. 100-100186?,

del cual relaciona en los hechos de la demanda los linderos, las cuotas que les corresponde y cómo la adquirió cada copropietario y el avalúo comercial.

2. Dentro del caso estudio se tienen como propietarios los siguientes:

DEMANDADOS: Jorge Hernán Gómez y Jaime Antonio Gómez.

DEMANDANTES: Carlos Alberto Gómez, Ariel Antonio Toro Rendón, Cesar Augusto Hoyos López, Carlos Andrés Zuluaga Velásquez, Nancy Viviana Cardona Morales, Diana García Hernández, Diego Fernando Vallejo Suarez, Elizabeth Flórez Fajardo, y Paola Andrea Arroyabe Hidalgo.

3. Alude que sobre el aprovechamiento y explotación del bien, no han logrado ponerse de acuerdo los condueños, incluso debiendo acudir al apoyo de autoridad policiva, donde el demandante Carlos Alberto Gómez Vargas efectúa solicitud de medida de protección frente al ciudadano Jaime Antonio Gómez Vargas.

4. Refirió que los lotes de los que son titulares de derecho real los señores Jorge Hernán Gómez, Jaime Antonio Gómez y Carlos Alberto Gómez Vargas cumplen con los requisitos para efectuarse la división material.

5. Aclara al despacho en el escrito inicial, que las cuotas partes que no cumplen con los requisitos para dividirse materialmente, seguirán en comunidad, con el señor CARLOS ALBERTO GOMEZ VARGAS, por tal razón decidieron actuar como coadyuvantes².

6. A la demanda se anexó, entre otros peritaje³ y certificado catastral nacional⁴.

7. Por auto del 12 de marzo de 2020 se admitió la demanda, previa subsanación de los yerros indicados por el despacho y se dispuso tramitarla mediante el proceso divisorio, esto es arts. 406 y ss del CGP; así mismo, se ordenó la inscripción de la demanda en el folio de matrícula correspondiente al inmueble objeto de la división, y notificar y correr el traslado respectivo a los demandados.

dentro de su estudio deberá tener en cuenta la cantidad de comuneros del bien, el PBOT del municipio de Villamaria y las zonas protegidas del predio"

² "...tal como se expresa en los fundamentos de derecho, tal solicitud tiene su fundamento en la voluntad que estos poseen por realizar una propiedad vertical, que por la posición de azuzadores que han adoptado los señores JAIME ANTONIO GOMEZ VARGAS y JORGE HERNAN G6MEZ VARGAS, no puede realizarse, puesto que para tal proyecto, planeación y curaduría, solicita la autorización de todos los condueños"

³ Expedido por RADAR-Topografía de Precisión-visita del 12 de febrero de 2019.

⁴ Avalúo \$15.550.000

8. Con ocasión de la pandemia por el Covid-19, el Consejo Superior de la Judicatura Suspendió los términos judiciales desde el 16 de marzo de 2020 hasta el 30 de junio del mismo año.

9. Los demandados se notificaron por conducta concluyente del auto admisorio de la demanda, el 9 de noviembre de 2020⁵ y a través de apoderado judicial contestaron la misma, teniéndose la misma contestada por el ciudadano Jaime Antonio Gómez.

10. En decisión del 9 de diciembre de 2020, se expuso que el señor JORGE HERNAN GOMEZ no aportó el poder, pese a requerimiento realizado en auto de fecha 18 de noviembre de 2020, por lo que frente a este comunero se entendió que guardó silencio.

11. Frente a lo anterior, se presentó recurso de reposición no solo por no tener por no contestada la demanda respecto del ciudadano Jorge Gómez, sino frente a la negativa de tener en cuenta por parte del despacho objeción al dictamen pericial presentado por la parte demandante y al pedimento de realización de inspección judicial al predio objeto de estudio, a lo cual en providencia del 11 de marzo del presente año, se repuso parcialmente el auto confutado teniendo por contestada la demanda por parte del precitado demandado; sin embargo en lo que respeta a los demás pedimentos, no se accedió a la modificación de la decisión.

12. Efectivamente el 15 de mayo pasado, se aportó por parte del personal de RADAR -Topografía y Precisión- informe con el que pretender atender el requerimiento efectuado en providencia del 9 de diciembre de 2020⁶ y 11 de marzo pasado por parte de este Juzgado.

II) CONSIDERACIONES

1. Presupuestos procesales y nulidades.

Confluye en las partes la capacidad para comparecer al proceso y capacidad procesal. Este Despacho es competente para conocer del proceso establecido por

⁵ Remisión de correo electrónico por parte del despacho el 9 de noviembre de 2020, según lo ordenado en providencia del 29 de octubre de 2020.

⁶ *“Requerir al perito empresa RADAR, y según lo establecido en los artículos 406 y 407 del C.G.P. para que indiquen de acuerdo a sus conocimientos técnicos y especializados ¿cuál es el tipo de división(partición material o venta)que es procedente frente al bien con M.I. 100-100186?, dentro de su estudio deberá tener en cuenta la cantidad de comuneros del bien, el PBOT del municipio de Villamaria y las zonas protegidas del predio”*

la Ley para dirimir el conflicto planteado y finalmente la demanda cumple con todos los requisitos formales determinados y exigidos por la misma ley.

De otra parte y previo examen del expediente se avizora que no existen vicios procesales que originen nulidad de lo actuado, de conformidad con el art. 132 C.G.P.

2. Del proceso divisorio, y la procedencia de la división material o ad valorem para terminar la comunidad.

El artículo 406 del Código General del Proceso establece que *"Todo comunero puede pedir la división material de la cosa común o su venta para que se distribuya el producto"*. En efecto, la forma usual de terminar una comunidad es mediante la denominada división material y solo en caso de no ser ella posible, procede la venta, lo cual ha sido plasmado en el art. 407, según el cual *"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 Código Civil establece:

"ARTICULO 2334. <DERECHO DE DIVISION>. *En todo caso puede pedirse por cualquiera o cualesquiera de los comuneros que la cosa común se divida o se venda para repartir su producto.*

La división tendrá preferencia siempre que se trate de un terreno, y la venta cuando se trate de una habitación, un bosque u otra cosa que no pueda dividirse o deslindarse fácilmente en porciones."

También el artículo 1374 de la norma en cita refiere que *"ninguno de los co-asignatarios de una cosa universal o singular será obligado a permanecer en la indivisión, la partición del objeto asignado podrá siempre pedirse, con tal que los co-asignatarios no hayan estipulado lo contrario"*.

Igualmente, los artículos 226 y 2337 de la norma referida se exponen:

"ARTICULO 2336. <VENTA PARCIAL DE LA COSA COMUN>. *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.*

ARTICULO 2337. <VENTA DE COSA COMUN>. *Cuando haya de llevarse a efecto la venta de una cosa común, se dividirá para ello en lotes, si lo solicitare una tercera parte de*

los comuneros, siempre que esta división facilite la venta y dé probabilidades de mayor rendimiento”.

La Corte Suprema de Justicia⁷, ha indicado frente al proceso divisorio lo siguiente:

"2.1. El juicio divisorio, como se sabe, se encamina a clausurar la indivisión que afecta a los bienes que en común y proindiviso se encuentran en cabeza de varios propietarios.

En efecto, como ninguno de quienes tengan la calidad de comunero de una cosa universal o singular está obligado a permanecer en indivisión, cualquiera de ellos puede pedir su repartimiento, salvo que se haya celebrado pacto en contrario por los respectivos copartícipes. No obstante, según lo dispuesto en el artículo 1374 del Código Civil, ese compromiso de compartir la titularidad del derecho en común, no puede sobrepasar el plazo máximo de cinco años, aunque es viable su renovación.

2.2. Dicha desmembración puede lograrse de dos maneras; una, mediante la división material y otra, a través de la venta en pública subasta.

Aquella implica que cada comunero o condueño obtiene una cuota parte del bien indiviso en la proporción que le corresponde, debidamente delimitada e identificada. Ésta, por su lado, se dirige a vender la cosa que se halla en comunidad para distribuir su producto entre los condóminos, igualmente en simetría a sus derechos.

(...)

4.3. Cuando de la división material se trata, salvo lo dispuesto en leyes especiales, la misma será procedente cuando corresponda a bienes que puedan partirse físicamente sin que los derechos de los condueños desmerezcan por el fraccionamiento. (Artículo 407 C.G.P.)”

3. Caso concreto:

Examinados los pedimentos incoados por los intervinientes dentro del presente asunto, este judicial observa que la problemática central surge de la solicitud de la parte demandante enfilada a terminar la comunidad que la une con los demandados con respecto al bien inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria número 100-100186 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales, Caldas.

En dirección a solucionar el tema, este Despacho abordará y resolverá la temática en su orden; esto es, en primera medida se desatará lo referente a la

procedencia de la terminación de la comunidad que existe entre los intervinientes; y seguidamente, se definirá sobre procedencia de la división material indicada por el perito actuante o si por el contrario lo aquí viable es la venta del inmueble.

3.1. Como se dijo en el acápite anterior, el fin del proceso divisorio es la terminación de la comunidad, en cuanto ninguno de los comuneros está obligado a permanecer en estado de indivisión; y la legislación le otorga la posibilidad al juez, de conformidad con lo probado, de determinar si se decreta la partición o, de ser inconveniente física o jurídicamente, optar por la venta.

Se ha dicho en la demanda que los comuneros demandantes y demandados son propietarios en común y proindiviso del inmueble con folio de matrícula inmobiliaria N°100-1001086 de la Oficina de registro de Instrumentos Públicos de Manizales, Caldas, y una vez el despacho analizó la información presentada en el dictamen que obra en el expediente considera que en este caso lo que procede es la división ad valorem o venta del bien inmueble que ostentan en comunidad, siendo innecesario realizar en este caso realizar audiencia del 409 del C.G.P. por los siguientes razonamientos:

3.2. La parte demandada pese a que no se encontró de acuerdo con el dictamen pericial aportado con la demanda, no allegó otro que permitiera realizar el análisis de cómo sería la división permitida, ni tampoco dio cumplimiento a lo establecido en el artículo 409 del CGP que refiere: *“Si el demandado no está de acuerdo con el dictamen, podrá aportar otro o solicitar la convocatoria del perito a audiencia para interrogarlo”*. Tenemos entonces que los demandados no cumplieron con la carga de la prueba de que trata el artículo 167 del C.G.P. que indica *“incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen”*, más aún sus manifestaciones van apuntaladas a que no están conformes a la división material presentada por la parte actora, sin que hubieran presentado una diferente, no obstante, la división material en el cualquier caso en el caso de marras no es procedente como se explicará a continuación:

3.3. Es menester aclarar que la pasiva presentó objeción al dictamen pericial aportado, lo cual no es procedente según lo disponen los artículos 228 y 409 del Código General del Proceso, situación que fue dilucidada en providencia del 9 de diciembre de 2020. Evento similar se dio con la solicitud de realización

⁷ AC6998-2017. Radicación n° 13001-31-03-002-2009-00109-01. Magistrado Ponente: LUIS ALONSO RICO PUERTA. Bogotá, D.C., veinticuatro (24) de octubre de dos mil diecisiete (2017).

de Inspección Judicial al predio objeto de litigio, la cual no se consideró pertinente por el despacho de acuerdo a la naturaleza del proceso, ello en consideración a lo reglado en el inciso 2º del artículo 236 ibídem.

3.4. En este caso, se tiene lo siguiente:

Experticio aportado como anexo de la demanda, efectuado por Andrés Felipe Jurado Galeano y Daniel Felipe Gaviria, topógrafos adscritos a la empresa RADAR, el cual da cuenta en síntesis de lo siguiente:

Que el Acuerdo 070 del PBOT de Villamaría, Caldas, para los Condominios en el área rural se establece la misma reglamentación que para viviendas de baja densidad en el casco urbano, en todo caso en lo que hace referencia a las licencias de construcción o de urbanización, parcelación y subdivisión, estas se acogerán a lo establecido en el Decreto No 564 de 2006⁸ o las normas y decretos que lo reglamenten.

En este, señalan que el área mínima de lote es 3.333 m², que es la tercera parte de 1 Ha (10.000 metros cuadrados 100x100); razón por la cual, se consideró que **los siguientes lotes cumplen con lo establecido en el artículo 144 del Acuerdo 070 aludido, cuya cabida y linderos es superior a la tercera parte 1 Ha. (3333.000 M2):**

CARLOS ALBERTO GOMEZ, titular del área: 25196.883 m²

JAIME ANTONIO GÓMEZ VARGAS, titular del área: 4000 M²

JORGE HERNAN GOMEZ VARGAS, titular del área: 4000 M²

A su vez, **los siguientes lotes subdivididos no cumplen con lo establecido ya que las áreas son menores a la permitida por el PBOT de esta municipalidad:**

CARLOS ANDRES ZULUAGA VELASQUEZ, titular del área: 2136 M²

NANCY VIVIANA CARDONA MORALES, titular del área: 2000 M²

PAOLA ANDREA ARROYABE HIDALGO, titular del área: 100 M²

DIEGO FERNANDO VALLEJO SUAREZ y DIANA GARCIA HERNANDEZ, titulares del área: 130 M²

ELIZABETH FLOREZ FAJARDO, titular del área: 164 M²

ARIEL ANTONIO TORO RENDON, titular del área: 150M²

⁸ Derogado por el art. 138, Decreto Nacional 1469 de 2010, excepto los artículos 122 a 131: "Por el cual se reglamentan las disposiciones relativas a las licencias urbanísticas; al reconocimiento de edificaciones; a la función pública que desempeñan los curadores

CESAR AUGUSTO HOYOS LÓPEZ, titular del área: 120M2

En consecuencia, se indicó que la partición debe quedar así:

JAIME ANTONIO GOMEZ VARGAS, con un 10% del predio.

JORGE HERNAN GOMEZ VARGAS, con un 10% del predio.

CARLOS ALBERTO GOMEZ VARGAS, CESAR AUGUSTO HOYOS LOPEZ, ARIEL ANTONIO TORO, ELIZABETH FLOREZ FAJARDO. PAOLA ANDREA ARROYAVE HIDALGO, DIEGO FERNANDO VALLEJO SUAREZ, DIANA GARCIA HERNANDEZ, CARLOS ANDRES ZULUAGA VELASQUEZ, NANCY VJVIANA CORDOBA MORALES, con el 80% restante del predio.

Aunado a ello se hace énfasis en que el estudio realizado en el bien inmueble, todos los comuneros poseen área igualmente aprovechable de manera patrimonial y la división que se dispone realizar no perjudica, ni causa detrimento patrimonial en ninguno de ellos.

3.5. Verificado el Acuerdo 070 del 09 de Marzo de 2007⁹, por el cual se modifica el plan básico de ordenamiento territorial para el municipio de Villamaría (Caldas), allí se preve en su artículo 144:

“CAPITULO 15 AREAS MORFOLOGICAS HOMOGENEAS EN EL SUELO RURAL.

Artículo 144 PARCELACIONES Y CONDOMINIOS: Para los de condominios en el área rural se establece la misma reglamentación que para viviendas de baja densidad en el casco urbano, en todo caso en lo que hace referencia a las licencias de construcción o de urbanización, parcelación y subdivisión, estas se acogerán a lo establecido en el Decreto presidencial No 564 de 2006 o las normas y decretos que lo reglamenten.

Área mínima de lote 3000 m2. *El abastecimiento de servicios públicos será por el sistema de autoabastecimiento y deberá también asegurar la adecuada disposición de residuos sólidos. Cuando no se cuente con abastecimiento de un acueducto constituido legalmente, debe contar con la concesión de aguas de la fuente de suministro de agua otorgada por la Autoridad Ambiental competente. No se permitirá la canalización de corrientes de agua para la construcción de box culvert tendientes a ampliar lotes para la construcción de viviendas En tales casos se deben construir puentes previo permiso de ocupación de cauce*

urbanos; a la legalización de asentamientos humanos constituidos por viviendas de Interés Social, y se expiden otras disposiciones”

⁹ Disponible en <<http://www.villamaria-caldas.gov.co/planes/pbot-y-manual-de-construcciones-del-municipio-de-villamaria>>

otorgado por la Autoridad Ambiental y conservar las franjas forestales protectoras establecidas en el presente acuerdo

(...)¹⁰.

Empero tal disposición sería aplicable si cada una de las partes que componen el predio con folio de matrícula inmobiliaria N°100-1001086 de la Oficina de registro de Instrumentos Públicos de Manizales, Caldas, pudiese segregarse como lo dispone la norma; esto es, que cada uno de los copropietarios pudiese ser titular de un área **mínima de lote 3000 m2**, evento no presentado para los ciudadanos Carlos Andres Zuluaga Velasquez, Nancy Viviana Cardona Morales, Paola Andrea Arroyabe Hidalgo, Diego Fernando Vallejo Suarez, Diana Garcia Hernandez, Elizabeth Florez Fajardo, Ariel Antonio Toro Rendon, y Cesar Augusto Hoyos Lòpez, quienes son titulares de derecho real en porciones diferentes sobre el predio objeto de litis que no alcanza a cubrir cada uno el metraje dispuesto en el PBOT, situación que fue manifestada por el perito actuante al afirmar “los siguientes lotes subdivididos no cumplen con lo establecido ya que las áreas son menores a la permitida por el PBOT de esta municipalidad”, por lo que no puede la parte actora pretender efectuar una sumatoria de tales copropiedades y que la judicatura ordene la división de un 80% y 20% (10% para cada demandado) .

Resulta claro para este despacho que jurídicamente no procede la partición del inmueble objeto de la demanda, según las dimensiones plasmadas en el experticio presentado.

3.6. Respecto de lo anterior, nótese como el perito actuante fue requerido en varias oportunidades para que estableciera puntualmente si la división permitida era la material o ad valorem (venta), y este reitera el argumento plasmado en el anexo aportado:

“ 1. Teniendo en cuenta la cantidad de comuneros del bien, y que con la partición del bien como se planteó en el peritazgo, no se menoscaban los derechos de ninguno de ellos, se considera que la partición es más procedente que la venta.”

¹⁰ *“Los cerramientos tendrán una altura de dos (2) metros, con una altura máxima de 50 centímetros en muro lleno y de 1.50 m con un cerramiento transparente o de cercas vivas y/o arboledas.*

No se permitirá el desarrollo de construcciones en zonas de reserva para servicios públicos ni infraestructura vial, zonas declaradas de protección ambiental, zonas de alto riesgo por deslizamiento, inundación o incendio

Deberán cumplir con las normas del código de sismo resistencia y contar con licencia de construcción aprobada por la secretaria de planeación de planeación”.

2. Según el PBOT de Villamaría, que establece que para que proceda la partición en los predios rurales del municipio, estos deben contar con una extensión mínima de 3.300 m², **se considera que es procedente la partición**, pues los predios de los dos demandados, JAIME ANTONIO GOMEZ VARGAS que posee 4000 m² y JORGE HERNÁN GOMEZ VARGAS que posee 4000 ha, cumplen con esta condición y los predios restantes ***cumplirían esta condición si se establece una comunidad pro-indiviso entre ellos.***

Opciones contradictorias, como quiera que la naturaleza de esta clase de procesos es si el predio "total" por sus características, es materialmente divisible o si por el contrario lo que es viable es la venta, razón por la cual el despacho no puede atender tal análisis.

3.7. Igualmente, se itera que la pasiva no dio cumplimiento a la forma adecuada de controvertir tales afirmaciones, quedando sin piso la inviabilidad de decretar la división, pero la misma sólo puede efectuarse ordenando la venta en pública subasta del predio ampliamente aquí referido, por lo que se atienden parcialmente las pretensiones de la demanda.

3.8. La opción establecida por la parte demandante en cuanto a que ordene una partición de 80%, 10% y 10% para demandantes y demandados, respectivamente, no es una opción contemplada en la normativa para la partición material, pues ésta implica es que cada comunero o condueño obtiene una cuota parte del bien indiviso en la proporción que le corresponde, debidamente delimitada e identificada. Por ello, el análisis del perito de la cuota de cada uno de los condueños, se itera no es factible atenderla.

La parte actora en este caso, no puede verse como un solo copropietario; sino que cada uno de ellos es un condueño individualmente considerado, y sería imposible tanto jurídica como físicamente partir la cuota que a cada uno le corresponda, por lo que lo procedente es la venta del bien por el cual se funda la presente demanda.

4. **Derecho de Compra.**

Si la parte demandada, esto es JAIME ANTONIO GOMEZ VARGAS, y JORGE HERNAN GOMEZ VARGAS, quiere permanecer en comunidad lo podrá hacer, pero no obligar a los demandantes a permanecer en indivisión; lo anterior, haciendo uso de las figuras que la normativa permite para ello, como son:

a. El ejercicio del derecho de compra por los demandados, regulado en el art 414 del CGP así:

ARTÍCULO 414. DERECHO DE COMPRA. *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”.

Según la doctrina¹¹, indica que el derecho de compra es la prerrogativa que la ley le concede a uno o a todos los comuneros demandados, de comprar los derechos de los comuneros demandantes, pagando las cuotas respectivas, de acuerdo con el avalúo de la cosa. (pag 393 novena edición)

Tenemos entonces que al usar éste derecho, los demandados pueden adquirir las cuotas de los demandantes, según el avalúo que obra dentro del proceso, o en su defecto.

b. Participar de manera conjunta en el remate regulado en el artículo 411 del C.G.P y conformar una nueva comunidad; aclara el despacho que en este caso los comuneros no tienen ningún tipo de privilegio o prerrogativa y participan en el remate como cualquier postor, por lo que se adjudica el bien al que presente la mejor oferta.

Por lo considerado, por haberse probado que en este caso no procede la división material del inmueble se accederá parcialmente a las pretensiones de la demanda y se dispondrá la **VENTA DEL BIEN COMUN.** En consecuencia, en aplicación de

¹¹ Ramiro Bejarano Guzmán, En su libro “Procesos declarativos, arbitrales y ejecutivos”

lo dispuesto en los artículos 407 y 411 del CGP, se **DECRETARÁ LA VENTA** respecto al inmueble con folio de matrícula inmobiliaria folio de matrícula inmobiliaria N°100-100186 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales, Caldas, y con código catastral ANT N° 0001000000220166000000000, y se decretará además el secuestro del inmueble y su posterior remate.

Como fecha de secuestro se fija el día 27 de agosto de 2021 a las 8 y 30 de la mañana y se designa como secuestre a CESAR AUGUSTO CASTILLO CORREA, auxiliar de la justicia del municipio de Manizales (Caldas); lo anterior, de conformidad con el artículo 48 del CGP porque en este Circuito no existe lista de secuestres, comisionándose a la Alcaldía de Villamaría para dicha diligencia.

Se dispondrá que los gastos que demande este proceso, corran a cargo de los comuneros a prorrata de sus derechos conforme al artículo 413 ibídem.

Finalmente se recuerda a los comuneros demandados, lo dispuesto en el artículo 414 del C.G.P., que indica 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.

Por lo expuesto, el Juzgado Primero Promiscuo Municipal de Villamaría, Caldas;

R E S U E L V E

PRIMERO. DECRETAR la VENTA EN PUBLICA SUBASTA del inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria folio de matrícula inmobiliaria N°100-100186 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales, Caldas, y con código catastral ANT N° 0001000000220166000000000, dentro del presente proceso **DIVISORIO** adelantado por CARLOS ALBERTO GOMEZ, ARIEL ANTONIO TORO RENDON, CESAR AUGUSTO HOYOS LÒPEZ, CAROS ANDRES ZULUAGA VELASQUEZ, NANCY VIVIANA CARDONA MORALES, DIANA GARCIA HERNANDEZ, DIEGO FERNANDO VALLEJO SUAREZ, ELIZABETH FLOREZ FAJARDO, y PAOLA ANDREA ARROYABE HIDALGO, en contra de JORGE HERNAN GOMEZ y JAIME ANTONIO GÓMEZ.

SEGUNDO: ORDENAR EL SECUESTRO y posterior **REMATE** del inmueble con folio de matrícula inmobiliaria identificado con folio de matrícula inmobiliaria folio de matrícula inmobiliaria N°100-100186 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales, Caldas.

TERCERO: FIJAR como fecha para el secuestro del inmueble relacionado, la del día 27 de agosto de 2021 a las 8 y 30 de la mañana y se designa al auxiliar de la

justicia CESAR AUGUSTO CASTILLO CORREA, por lo considerado, comisionese al Alcalde de Villamaría, Caldas con la facultad de subcomisionar al funcionario competente para que realice dicha diligencia, lo anterior de conformidad con lo señalado en la ley 2030 de 2020, facúltese al comisionado para designar los honorarios al auxiliar de la justicia.

CUARTO: DISPONER que los gastos que demande este proceso, corran a cargo de los comuneros a prorrata de sus derechos conforme al artículo 413 del C.G.P.

QUINTO: INFORMAR a los comuneros demandados, lo dispuesto en el artículo 414 del C.G.P., que indica 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.

SEXTO: En caso de que ninguno de los demandados ejerza el derecho de compra dentro del término establecido, se procederá al secuestro del inmueble y una vez practicado se dispondrá el remate en pública subasta conforme al artículo 411 del CGP.

Frente a esta decisión por ser un proceso de mínima cuantía sólo procede el recurso de reposición.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE;

Firmado Por:

**WALTER MALDONADO OSPINA
JUEZ MUNICIPAL
JUZGADO 001 PROMISCOU MUNICIPAL VILLAMARIA**

Código de verificación: **80fc33ca6ea057b84c7a8d1e92fd850418eea98a03524d9ec00036295d870e0b**

Documento generado en 28/05/2021 10:37:13 AM