

**CONSTANCIA SECRETARIAL.** Se deja en el sentido que el auto que decreto la división se encuentra en firma y contra el mismo las partes guardaron silencio. A despacho, junio 27 del 2023.

**BEATRIZ ELENA AGUIRRE ROTAVISTA**  
**SECRETARIA**

**JUZGADO SEGUNDO PROMISCOU MUNICIPAL**

Villamaría, Caldas, veintisiete (27) de junio del dos mil veintitrés (2023)

Radicación: 2022-201

Sentencia: 016

Se entra a fallar de fondo el proceso declarativo **DIVISORIO**, que ha formulado el señor **CARLOS HUGO GÓMEZ ARISTIZABAL** en contra de **GABRIEL PINEDA CARDONA**.

**1. LA DEMANDA**

El señor CARLOS HUGO GOMEZ ARISTIZABAL y GABRIEL PINEDA CARDONA son copropietarios inscritos del siguiente inmueble: (...) un lote de terreno, de una extensión aproximada de 2-000 hectáreas, ubicado en el área rural del municipio de Villamaría, caldas, en el punto denominado EL ALTO DEL PORTON, predio distinguido con la ficha catastral numero 000100000003301150000000, con matricula inmobiliaria número 100.129450 determinado por los siguientes linderos: *###PARTIENDO DEL LINDERO CON PROPIEDAD DEL SEÑOR LUIS EDUARDO ORJUELA, POR LA CABECERA, AL PIE O FRENTE DEL CAMINO A LA FLORESTA, DE AQUÍ EN LINEA RECTA EN UNA DISTABNCIA DE 155.60, BORDEANDO EL CAMINO DE LA FLORESTRA, HACIA ABAJO HASTA ENCONTRAR EL LINDERO CON EL SEÑOR JAIME ALZATE RIOS EN UNA DISTANCIA DE 145.10 METROS HASTA EL PUNTO DONDE TERMINA EL LINDERO CON EL MISMO JAIME ALZATE RIOS, DONDE SE ENCUENTRA UN LECHUCO (ARBOL) Y DE AQUÍ DE TRAVIESA EN LINEA RECTA A UN MANDARIO (ARBOL), PASANDO POR UN BARRANCO PEQUEÑO, SIGUIENDO DE TRAVESIA, POR UNA HILERA DE PALOS DE CAFÉ ARABIGO; DE AQUÍ POR UN CANALÓN DE AGUAS LLUVIAS, A UN MOJÓN DE PIEDRA QUE SE CLAVO Y DE AQUÍ SIGUIENDO EL MISMO CANALON ABAJO A UN BALSO (ARBOL) Y DE AQUÍ LINEA RECTA A UN YARUMO QUE ESTA AL PIE DE LA QUEBRADA LA DIANA, DE AQUÍ, QUEBRADA ARRIBA, HASTA ENCONTRAR EL LINDERO CON EL SEÑOR LUIS EDUARDO ORJUELA, HSTA LLEGAR AL LINDERO PUNTO DE ARTIDA AL FRENTE DEL CAMINO A LA FLORESTA###*

Que el folio de matrícula inmobiliaria número 100-129450 fue abierto el 26 de octubre de 1995, en razón de la anotación de adjudicación de una comunidad conformada por EDELMIRA CARDONA DE PINEDA, JOSE

JESUS PINEDA CARDONA y LEONEL PINEDA CARDONA, en favor de la señora EDELMIRA CARDONA DE PINEDA, siendo que esta última, entonces, por esa adjudicación es titular del 100% del inmueble, conforme a la escritura pública 1532 del 30 de junio de 1995 de la Notaría Segunda de Manizales, la que fue aclarada con escritura pública 2559 del 18 de octubre de 1995, de la misma Notaría, en cuanto a la advertencia de la aplicación de normas agrarias.

La titular del dominio falleció y el bien adjudicado en sucesión a través de escritura pública número 7478 del 11 de septiembre del 2008 de la Notaria Segunda de Manizales.

El señor GABRIEL PINEDA MUÑOZ con escritura pública 2613 del 8 de abril del 2009 de la Notaría Segunda de Manizales, vendió una parte de su cuota a las señoras GLORIA NANCY ALARCON MERCHAN y FANNY MUÑOZ DE PINEDA, posteriormente el señor GABRIEL PINEDA MUÑOZ con escritura 151 del 13 de enero del 2011, de la misma Notaría, vendió la cuota que le quedaba del bien a LUIS DANOIS PINEDA CARDONA.

La señora FANNY MUÑOZ DE PINEDA a través de escritura pública Nro. 153 del 15 de marzo del 2013, de la Notaria Única de Villamaría, vendió una parte de su cuota a favor del señor GABRIEL PINEDA ACARDONA.

Posteriormente los señores GLORIA NANCY ALARCON MERCHAN, LUZ ADRIANA JIMENEZ PINEDA, YHON JAIRO JIMENES PINEDA, FANNY MUÑOZ DE PINEDA, DORA EMILIA PINEDA CARDONA. LUIS DANOIS PINEDA CARSONA, LUIS EDUARDO PINERA CARDONA, NEDGIBIA PINEDA DE ALZATRE, MARIA IDALY PINEDA DE PARRA y LEONIRA PINEDA DE PINEDA con escritura pública Nro. 209 del 14 de marzo de 2014 de la Notaria Única de Villamaría, vendieron en favor de CARLOS HUGO GOMEZ ARISTIZABAL.

A través de escritura pública Nro. 353 del 30 de abril del 2014 de la Notaria Única de Villamaría, se verificó la adjudicación de bienes en la sucesión de la señora VITELMA PINEDA DE PINEDA y allí le fue adjudicada la cuota a 6 herederos que posteriormente con escritura 485 del 13 de junio del 2021, de la Notaria Única de Villamaría, vendieron al señor CARLOS HUGO GOMEZ ARISTIZABAL.

La ultima negociación en relación con el bien fue la venta que GLORIA NANCY ALARCÓN MERCHAN hizo con escritura pública 256 del 10 de octubre del 2015 de la Notaria Única de Villamaría, quedando la comunidad conformada así:

- CARLOS HUGO GOMEZ ARISTIZABAL..... \$ 94.76%
- GABRIEL PINEDA CARDONA.....\$ 5.24%
- TOTAL ADJUDICADO..... 100%

Los propietarios nunca han pactado indivisión alguna.

**PRETENSION DEL DEMANDANTE**

En el libelo introductorio el apoderado del extremo activo solicita se decrete la partición material del bien.

Que como consecuencia de lo anterior se ordene la inscripción de la sentencia en la oficina de registro de Instrumentos públicos de Manizales, solicitando la apertura de folios de matrícula inmobiliaria independiente para cada lote segregado.

Subsidiariamente solicita decretar la venta en pública licitación del bien mencionado.

### **3. ACTUACIÓN DEL DESPACHO**

Por auto del 11 de julio del 2022, se dispuso la admisión del libelo introductorio.

Posteriormente, se procedió a notificar al demandado GABRIEL PINEDA CARDONA, en su dirección electrónica mediante acta de fecha 7 de marzo del 2023, quien no hizo pronunciamiento alguno.

### **5. PRUEBAS**

#### **5.1. PRUEBAS DEL DEMANDANTE**

En la demanda se presentaron las siguientes pruebas:

- Copia de la escritura pública número 1532 del 30 de junio de 1995 de la Notaria Segunda de Manizales.
- Copia de la escritura pública número 2559 del 18 de octubre de 1995 de la Notaria Segunda de Manizales.
- Copia de la escritura pública número 7478 del 11 de septiembre de 2008 de la Notaria Segunda de Manizales.
- Copia de la escritura pública número 2613 del 8 de abril de 2009 de la Notaria Segunda de Manizales.
- Copia de la Escritura Pública número 151 del 13 de enero del 2011 de la Notaria Segunda de Manizales
- Copia de a escritura pública número 153 del 15 de marzo de 2013 de la Notaria Única de Villamaría.
- Copia de la escritura pública número 209 del 14 de marzo de 2014 de la Notaria Única de Villamaría.
- Copia de la escritura publica número 353 del 30 de abril del 2014 de la Notaria única de Villamaría.
- Copia de la Escritura Pública 485 del 13 de junio de 2014 de la Notaria única de Villamaría.
- Copia de la escritura pública número 256 del 10 de abril de 2015 de la notaria única de Villamaría.
- Certificado de tradición del bien objeto del proceso.
- Certificado catastral del bien objeto del proceso.
- Dictamen pericial rendido por ALFREDO ALVAREZ LOPEZ sobre el valor comercial del bien objeto del proceso y posibilidad de ser divisible materialmente.
- Planos de levantamiento topográfico.
- Minuta de linderos actualizados y área del lote objeto del proceso.
- Minuta de linderos y área del lote que se adjudicará al demandante.
- Minuta de linderos y área del lote que se adjudicará al demandado.

- Documento de fecha 10 de febrero del 2021 dirigido al señor CARLOS HUGO GOMEZ ARISTIZABAL por parte del Jefe de División de Servicios Públicos de la Secretaria de Planeación del municipio de Villamaría Caldas.

## **6.2. PRUEBA DEL DEMANDADO**

No dieron contestación a la demanda.

## **7. CONSIDERACIONES:**

### **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 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.

### **Del proceso divisorio, y la procedencia de la división material 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 u producto.

*La división tendrá preferencia siempre que se trate de un terreno, , y la venta cuando se trate de una habitación, un bosqueu 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 losco-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 déprobabilidades de mayor rendimiento".

La Corte Suprema de Justicia<sup>7</sup>, 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.)”*

## **10. CASO CONCRETO.**

Del dictamen pericial rendido por el perito ALFREDO ALVAREZ LOPEZ, puede concluir el Despacho que los bienes objeto de controversia, esto es, un lote de terreno, de una extensión aproximada de 2-000 hectáreas, ubicado en el área rural del municipio de Villamaría, caldas, en el punto denominado EL ALTO DEL PORTON, predio distinguido con la ficha catastral número 000100000003301150000000, con matrícula inmobiliaria número 100.129450 determinado por los siguientes linderos: **###PARTIENDO DEL LINDERO CON PROPIEDAD DEL SEÑOR LUIS EDUARDO ORJUELA, POR LA CABECERA, AL PIE O FRENTE DEL CAMINO A LA FLORESTA, DE AQUÍ EN LINEA RECTA EN UNA DISTANCIA DE 155.60, BORDEANDO EL CAMINO DE LA FLORESTA, HACIA ABAJO HASTA ENCONTRAR EL LINDERO CON EL SEÑOR JAIME ALZATE RIOS EN UNA DISTANCIA DE 145.10 METROS HASTA EL PUNTO DONDE TERMINA EL LINDERO CON EL MISMO JAIME ALZATE RIOS, DONDE SE ENCUENTRA UN LECHUCO (ARBOL) Y DE AQUÍ DE TRAVIESA EN LINEA RECTA A UN MANDARIO (ARBOL), PASANDO POR UN BARRANCO PEQUEÑO, SIGUIENDO DE TRAVESIA, POR UNA HILERA DE PALOS DE CAFÉ ARABIGO; DE AQUÍ POR UN CANALÓN DE AGUAS LLUVIAS, A UN MOJÓN DE PIEDRA QUE SE CLAVO Y DE AQUÍ SIGUIENDO EL MISMO CANALON ABAJO A UN BALSO (ARBOL) Y DE AQUÍ LINEA RECTA A UN YARUMO QUE ESTA AL PIE DE LA QUEBRADA LA DIANA, DE AQUÍ, QUEBRADA ARRIBA,**

*HASTA ENCONTRAR EL LINDERO CON EL SEÑOR LUIS EDUARDO ORJUELA, HSTA LLEGAR AL LINDERO PUNTO DE ARTIDA AL FRENTE DEL CAMINO A LA FLORESTA###* es susceptible de división material en la forma en que lo solicita el demandante CARLOS HUGO GOMEZ ARISTIZABAL.

De una parte el perito ALFREDO ALVAREZ LOPEZ, manifestó que no es posible la división material en razón del área del bien objeto del proceso (2) hectáreas, que incluso es inferior a la medida de la UAF (Unidad Agrícola Familiar) para el municipio de Villamaría, que es de 3 hectáreas 333 metros cuadrados, por lo que procedería la venta y advierte que la división material es viable conforme al levantamiento topográfico realizado por el topógrafo JUALIAN ANDRES CAPERA LONDOÑO, aduciendo las excepciones previstas en el artículo 45 de la Ley 160 de 1994, esto es la constitución de propiedades de superficie menor a la UAF, para un fin principal, distinta a la explotación agrícola.

El bien objeto de división se compone del 94.76% en cabeza del demandante CARLOS HUGO GOMEZ ARISTIZABAL y el 5.24% del demandado GABRIEL PINEDA CARDONA para un total del 100% del lote.

Examinados los pedimentos incoados por los intervinientes dentro del presente asunto, esta judicial observa que la problemática central surge de la solicitud de la parte demandante, enfilada a terminar la comunidad que la une con el demandado con respecto al bien inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria número 100-129450 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.

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 demandante y demandado son propietarios en común y proindiviso del inmueble con folio de matrícula inmobiliaria N°100-129450 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 en este caso realizar audiencia del 409 del C.G.P. por los siguientes razonamientos:

-Del peritaje allegado con el escrito demandatorio rendido por el señor ALFREDO ALVAREZ LOPEZ, este conceptuó: **no es posible la división material en razón del área del bien objeto del proceso (2) hectáreas, que incluso es inferior a la medida de la UAF (Unidad Agrícola Familiar) para el municipio de Villamaría que es de 3**

**hectáreas 333 metros cuadrados**, por lo que procedería la venta y advierte que la división material es viable conforme al levantamiento topográfico realizado por el topógrafo JUALIAN ANDRES CAPERA LONDOÑO, aduciendo las excepciones previstas en el artículo 45 de la Ley 160 de 1994, esto es la constitución de propiedades de superficie menor a la UAF, para un fin principal distinto a la explotación agrícola.

Quiere decir lo anterior que, no puede accederse a la subdivisión del bien objeto de la litis y que si bien el topógrafo JULIAN ANDRES CAPRERA LONDOÑO hizo un levantamiento para determinar los linderos de cada uno de los posibles inmuebles, indicando que puede aplicarse la excepción del artículo 45 de la Ley 160 de 1994 que dice: (...) *Se exceptúan de lo dispuesto en el artículo anterior:*

*a) Las donaciones que el propietario de un predio de mayor extensión haga con destino a habitaciones campesinas y pequeñas explotaciones anexas;*

*b) Los actos o contratos por virtud de los cuales se constituyen propiedades de superficie menor a la señalada para un fin principal distinto a la explotación agrícola;*

*c) Los que constituyan propiedades que por sus condiciones especiales sea el caso de considerar, a pesar de su reducida extensión, como "Unidades Agrícolas Familiares", conforme a la definición contenida en esta Ley;*

*d) Las sentencias que declaren la prescripción adquisitiva de dominio por virtud de una posesión iniciada antes del 29 de diciembre de 1961, y las que reconozcan otro derecho igualmente nacido con anterioridad a dicha fecha.*

*La existencia de cualquiera de las circunstancias constitutivas de excepción conforme a este artículo no podrá ser impugnada en relación con un contrato si en la respectiva escritura pública se dejó constancia de ellas, siempre que:*

*1. En el caso del literal b) se haya dado efectivamente al terreno en cuestión el destino que el contrato señala.*

*2. En el caso del literal c), se haya efectuado la aclaración en la escritura respectiva, según el proyecto general de fraccionamiento en el cual se hubiere originado. (...)*

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 2006 o las normas y decretos que lo reglamenten.

En este, señalan que el área mínima de lote es 3.333 m<sup>2</sup>, 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 M<sup>2</sup>).**

CARLOS HUGO GOMEZ ARISTIZABAL titular del área de 94.76%

GABRIEL PINEDA CARDONA titular del área de 5.24%

Verificado el Acuerdo 070 del 09 de Marzo de 2007, por el cual se modifica el plan básico de ordenamiento territorial para el municipio de Villamaría (Caldas), allí se prevé 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 coulvert tendientes a ampliar lotes para la construcción de viviendas En tales casos se deben construir puentes previo permiso de ocupación de cauce otorgado por la Autoridad Ambiental y conservar las franjas forestales protectoras establecidas en el presente acuerdo(...)*

Empero tal disposición sería aplicable si cada una de las partes que componen el predio con folio de matrícula inmobiliaria N° N°100-129450 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 Hugo Gómez Aristizabal y Gabriel Pineda Cardona, quienes son titulares de derecho real en porciones diferentes sobre el predio objeto de litis, que no alcanza a cubrir el metraje dispuesto en el PBOT, en relación al señor Pineda Cardona, 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”

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.

**Derecho de Compra.** Si la parte demandada, esto es GABRIEL PINEDA CARDONA, quiere permanecer en comunidad lo podrá hacer, pero no obligar al demandante a permanecer en indivisión; lo anterior, haciendo uso de las figuras que El ejercicio del derecho de compra por los demandados, regulado en el art 414 del CGP, así:

la normativa permite para ello, como son:

**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 doctrina, 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. Tenemos entonces que, al usar este derecho, el demandante puede adquirir la cuota del demandado, según el avalúo que obra dentro del proceso, o en su defecto 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 lo dispuesto en los artículos 407 y 411 del CGP, se **DECRETARÁ LA VENTA** respecto al inmueble con folio de matrícula inmobiliaria N°100-129450 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales, Caldas, y con código catastral 000100000003301150000000, y se decretará además el secuestro del inmueble y su posterior remate.

Se ordena librar despacho comisorio con destino a la Secretaria de Gobierno del Municipio de Villamaría, Caldas, para que lleve a cabo la diligencia de secuestro. Una vez repose dentro del expediente dicha diligencia, se procederá a fijar fecha para llevar a cabo la diligencia de remate.

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 Segundo 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 N° 100-129450 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 HUGO GÓMEZ ARISTIZABAL** en contra de **GABRIEL PINEDA CARDONA**.

**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°100-129450 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales, Caldas.

**TERCERO:** Se decreta el secuestro del bien inmueble 100-129450 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales, Caldas, y con código catastral 000100000003301150000000. Se ordena librar despacho comisorio con destino a la Secretaria de Gobierno del Municipio de Villamaría Caldas, para que lleve a cabo la diligencia de secuestro. Una vez repose dentro del expediente dicha diligencia, se procederá a fijar fecha para llevar a cabo la diligencia de remate.

**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 el demandado 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.

## **NOTIFIQUESE**

**ANGELA MARIA DELGADO DIAZ  
JUEZ**

Firmado Por:

Angela Maria Delgado Diaz

Juez

Juzgado Municipal

Juzgado Promiscuo Municipal

Villamaría - Caldas

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: **0f4f1ea40c42fa5384413683635e837f9a11db51a76383b671610a65bf273ee3**

Documento generado en 27/06/2023 01:32:53 PM

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