



**JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO ARMENIA QUINDIO**  
**Veinte (20) de abril de dos mil veintiuno (2021)**

**Auto #690**

**Asunto:** Decreta Venta  
**Proceso:** Verbal  
**Clase:** Divisorio venta de la cosa común  
**Demandante:** Ventanal S.A.S  
**Demandado:** Kalua Apartamentos S.A.S  
**Vinculado:** Márquez y Fajardo Promotora Integral de Proyectos S.A.S  
**Radicado:** 630013103003-2019-00043-00

**1. TRAMITE IMPARTIDO**

**1.1** Expone el reclamante que su pretensión es que se decrete la división por venta del inmueble correspondiente al lote de terreno número dos de la urbanización la campiña del área urbana de esta ciudad, identificado con matrícula inmobiliaria número 280-26020 con un área de 504 metros cuadrados, alinderados así: NORTE, calle 15 A norte, en extensión de 21.20 metros. ORIENTE, 01-07-0053-0003-000, en extensión de 20.20 metros. SUR, 01-07-0053-0005-000, en extensión de 30.40 metros. OCCIDENTE, con la carrera 12, en extensión de 26.40 metros.

Una vez realizada la venta, solicita se decrete la partición del producto entre los comuneros en la proporción equivalente al 16.77% a favor de Kalua Apartamentos S.A.S y el 83.23% a favor de la Sociedad Ventanal S.A.S

Como fundamento de sus pretensiones, manifestó ser propietaria del 83.23% y la demandada del 16.77% del inmueble por compra hecha a Márquez y Fajardo Promotora Integral de Proyectos S.A.S mediante la escritura pública No. 1504 del 11 de junio de 2015 corrida en la Notaría Tercera de Armenia.

La parte demandante no se encuentra obligada a permanecer en indivisión ya que no se ha pactado esta circunstancia, además de no ser posible su división material por ausencia del cumplimiento de la normatividad actual establecida para el suelo del predio urbano, sufrir una desvalorización y detrimento del patrimonio y no poder conservarse como unidades habitacionales residenciales individuales de cada sección, según peritaje aportado con la demanda, el cual no fue controvertido.

**1.2** El demandado y vinculado fueron notificados de la siguiente forma:

Kalua Apartamentos S.A.S por medio de la notificación por aviso entregado el 10 de mayo de 2019, quien contestó la demanda oportunamente sin alegar mejoras, oponiéndose a las pretensiones al considerar que la parte demandante se pretende beneficiar de la valorización sin tenerse en cuenta el negocio primigenio que originó la comunidad, así mismo aportó peritaje

realizado respecto al avalúo comercial del inmueble en el año 2015.

Márquez y Fajardo Promotora Integral de Proyectos S.A.S, se notificó por medio de la notificación por aviso entregado el 10 de mayo de 2019, quien contestó en término oponiéndose a las pretensiones, por no tener ningún tipo de interés al no ser propietaria del inmueble y que la parte demandante pretende obtener un beneficio de la valorización.

Aunque se ordenó vincular a Gilberto (sic) Mejía Baena, (realmente se trata de Alberto Mejía Baena) está acreditado que el mismo no es condueño del bien en pendencia, de ahí que su concurrencia no es necesaria para integrar el contradictorio, en consecuencia, se prescindirá de la misma.

**1.3** Las contestaciones de la demanda fueron admitidas en las providencias del 6 de agosto de 2019 y 27 de enero de 2020, en donde no se tuvieron en cuenta los argumentos dirigidos atacar las pretensiones de la demanda, las cuales quedaron en firme al no interponerse ningún recurso.

Sin embargo, dado que la vinculada Márquez y Fajardo Promotora Integral de Proyectos S.A.S, no ostenta derecho real sobre el inmueble objeto de litigio, lo cual se afirmó y corroboró con los documentos anexos al proceso, la presente providencia solo tendrá efectos frente a los comuneros Ventanal S.A.S y Kalua Apartamentos S.A.S, que se encuentran en el certificado de tradición número 280-26020.

## **2. EXIGENCIAS DE VALIDEZ ADJETIVA y DE NATURALEZA SUSTANCIAL**

Los elementos referidos se han satisfecho en el expediente, tomándose en cuenta, por un lado, que el despacho, de conformidad con los factores determinantes de la competencia, se halla revestido de la facultad para desatar la contienda; y, por otro, que los actos hasta aquí desarrollados gozan de indemnidad, en tanto que se surtieron de acuerdo con las solemnidades que los comportan.

Igualmente, se verifica que los enfrentados cuentan con la capacidad para ser parte y comparecer al juicio, además que la demanda fue debidamente presentada, lo que lleva a asegurar la concurrencia intachable de los presupuestos procesales de la acción.

Por último, se observa que los mencionados extremos de la discusión están legitimados en la causa y asistidos del interés para obrar dentro del actual negocio, en tanto que la parte activa y pasiva está constituida por los ciudadanos que acreditan la condición de condueños del predio, según el pertinente registro de la oficina de instrumentos públicos de la ciudad.

## **3. PROBLEMA JURÍDICO**

Constatados los requisitos que preceden, es del caso que este juzgador dirima la controversia, en cuyo marco deberá establecer si están reunidos en el plenario los supuestos fácticos necesarios para que opere la venta de la cosa común invocada.

#### **4. POSICIÓN DE LA AUTORIDAD JUDICIAL**

La cuestión planteada se responderá de manera positiva.

##### **4.1 PAUTAS JURÍDICAS ATENDIBLES EN EL ASUNTO**

Preceptúa el art. 1374 del Código Civil: *"Ninguno de los consignatarios 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 consignatarios no hayan estipulado lo contrario" "No puede estipularse proindivisión por más de cinco años, pero cumplido este término podrá renovarse el pacto".*

Sobre el particular preceptuaba el art. 406 del Código General del Proceso: *"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".*

De acuerdo a las disposiciones antes transcritas, todo comunero tiene facultad legal para pedir la división material de la cosa común, o en su defecto la venta, para que se distribuya su producto. Como requisito se exige que a la demanda se acompañe prueba de que las partes son condueñas, además, cuando se trate de bienes sujetos a registro, debe acompañarse igualmente el respectivo certificado sobre la situación jurídica del bien y su tradición.

El proceso divisorio tiene por objeto terminar con la comunidad, lo cual se logra mediante la partición material de la cosa o mediante la partición por medio de la venta para que cada comunero pase a ser dueño en forma individual de porciones ciertas y determinadas de la cosa que antes era común o de sumas líquidas de dinero producto de la venta proporcionales a la cuota respecto al bien común.

##### **4.2 ESTUDIO PROBATORIO**

Para comenzar, se iniciará con el análisis de los presupuestos que hacen viable o no la solicitud de venta en de la cosa común y al respecto se encuentra que tal pretensión es procedente, en la medida que como ya se dijo en el estudio de la

legitimación en la causa, el suplicante y los suplicados tienen la calidad de copropietarios del inmueble ubicado en esta ciudad, en la carrera 12 número 15 norte 34 del área urbana de esta ciudad, identificado con la matrícula inmobiliaria No. 280-26020.

En ese orden de ideas, el libelista tenía la facultad de solicitar ante la judicatura el proceso que ahora se tramita, y más cuando al tenor de lo dispuesto en el art. 1374 del c.c., no existe obligación de permanecer en la indivisión, a menos que existiera un pacto en contrario, lo cual no está hecho en este caso.

Revisados los motivos que sirvieron al demandado para oponerse a la venta del bien común solicitada en la demanda, se observa que no tienen sustento fundante que impida que la misma se realice, pues quienes ostentan la calidad de propietarios corresponde a Ventanal S.A.S y Kalua Apartamentos S.A.S, quienes adquirieron el dominio por medio del contrato de compraventa celebrado en escritura pública No. 1504 del 11 de junio de 2015 corrida en la notaría Tercera de Armenia y por ende, son ambos beneficiarios de lo que implique el derecho real de dominio, adicionalmente, no se expresó inconformidad alguna con el peritaje presentado correspondiente al avalúo comercial, pues el aportado a la contestación es del año 2015, pero sin relacionarlo con el valor por el cual se pretende realizar la venta.

Con relación a la prueba documental acercada al plenario frente al avalúo del bien común se acompasa con la realidad, en donde se manifiesta que el mismo no se encuentra sometido a propiedad horizontal, situación que dificulta la división de las unidades de vivienda en las que se encuentra distribuido, además de no cumplir con la normatividad actual establecida para el suelo del predio urbano y sufrir una desvalorización en caso de dividirse.

Siendo de esa manera la situación, al despacho considera que debe realizar la venta del inmueble.

## **5. CONCLUSION**

Puestas de esta manera las cosas, el juzgado accederá a ordenar la venta del bien inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria 280-26020.

Por lo anteriormente expuesto el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Armenia,

### **RESUELVE:**

**PRIMERO: DECRETAR LA VENTA** del inmueble correspondiente al lote de terreno número dos de la urbanización la campaña del área urbana de esta ciudad, identificado con matrícula inmobiliaria número 280-26020 con un área de 504 metros cuadrados, alinderados así: NORTE, calle 15 A norte, en extensión de 21.20 metros. ORIENTE, 01-07-0053-0003-000, en extensión de 20.20

metros. SUR, 01-07-0053-0005-000, en extensión de 30.40 metros. OCCIDENTE, con la carrera 12, en extensión de 26.40 metros.

**SEGUNDO: ORDENAR** el secuestro del bien común anteriormente descrito, para el cual de una vez se comisiona al señor Alcalde Municipal de Armenia (Quindío), a quien se le enviará el Despacho comisorio con los insertos necesarios, facultándolo para designar, posesionar y reemplazar de ser necesario al secuestro, fijar honorarios a éste por la asistencia a la diligencia.

Expídase el despacho comisorio con los siguientes insertos: copia del folio de matrícula inmobiliaria, copia de la escritura pública contentiva de los linderos del bien y copia del presente auto.

**TERCERO:** Realizado el secuestro, procédase al remate en la forma prevista para el proceso ejecutivo, pero teniendo en cuenta que la base para hacer postura, será el valor total del avalúo.

Los gastos comunes de este proceso, serán de cargo de los comuneros, en proporción a sus cuotas.

**CUARTO. PRESCINDIR** de la citación ordenada en auto del 06-07-2020.

**NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE,**



**IVÁN DARÍO LÓPEZ GUZMÁN**  
**JUEZ**

Se notifica en Estado #48 publicado el 21-04-2021.

