

Constancia: Entre el 13-09-2021, venció el término para que la parte demanda se pronunciara. Lo había hecho por intermedio de apoderado judicial.

La Tebaida Q., 30 septiembre de 2021.

**GUILLERMO JESUS CAMACHO ASPRILLA**

Secretario

**JUZGADO SEGUNDO PROMISCOUO MUNICIPAL  
La Tebaida - Quindío**

Asunto: Decreta venta/Ordena secuestro/Fija precio del bien

Proceso: Divisorio – Venta de cosa común

Demandante: Juan Carlos Cano

Demandados: Jhon Jairo Marín Tobar

Radicación: 634014089002-2021-00070-00

Once (11) de octubre de dos mil veintiuno (2021).

**1. LO QUE SE DECIDE**

Examinar la procedencia de decretar la venta en pública subasta de los bienes objeto de este proceso, ordenar su secuestro y fijar el precio, de acuerdo a las estimaciones fácticas y jurídicas que se hacen a continuación.

**2. LA SÍNTESIS DE LA CRÓNICA PROCESAL**

El señor Juan Carlos Cano, formuló demanda mediante la cual solicita la venta en pública subasta de los bienes inmueble con matrícula inmobiliaria No. 280-118713 y 280-118714, para su división ad valoren. La demanda fue radicada 27-05-2021, y admitida mediante auto del 1º de junio de 2021, se ordenó su notificación, así como su inscripción y se le reconoció personería para actuar a los apoderados de la demandante.

El demandante afirma que es propietario en común y proindiviso con el demandado, de dos predios: Lote de terreno denominado “EL BERLÍN”, ubicado en el Paraje de La Popa, con matrícula inmobiliaria No. 280-118713, ficha catastral No. 00-01-0000-0006-0268-0000-0000, y lote de Terreno denominado “LOS ALMENDROS”, con matrícula inmobiliaria No. 280-118714, código catastral No. 00-01-0000-0006-0267-0000-0000, ubicado en la Vereda La Popa, ambos en zona rural del municipio de La Tebaida, Quindío, corredor suburbano “El Alabrado”. Ambos lotes fueron adquiridos inicialmente por el demandante, quien posteriormente realizó la venta del 50% de cada uno de ellos al demandado así: El lote “EL BERLÍN”, por Escritura Pública No. 1.769 del 27-06-2019, y el lote “LOS ALMENDROS”, por Escritura Pública No. 1.768 del 27-06-2021, ambas de la Notaría Tercera de Armenia, Quindío; que entre ellos no existe pacto de indivisión, que el demandado no ha querido allanarse a efectuar la venta propuesta por el demandante; y que el dictamen pericial que determina el valor de los

inmuebles informa que no son susceptibles de partición material, por cuanto no cumplen con la normatividad del POT, o Acuerdo No. 026 del 24 de octubre de 2000, correspondiente al uso del suelo rural, y el contenido de la Resolución No. 604 de 1º de julio de 2004.

En el acápite de las pretensiones, solicita que se decrete su venta en pública subasta, y que con su producto se le entregue a cada uno de los condueños proporcionalmente el valor de su derecho.

Se cumplió con la carga de inscribir la demanda; luego de intentos fallidos de la notificación personal al demandado, adelantados por la apoderada de la demandante, finalmente el demandado constituyó apoderado, con quien se surtió la notificación por conducta concluyente, contestó la demanda, aceptando como ciertos la mayoría de los hechos, no admitiendo el hecho 5º, pero solo para aclarar que es un fundamento de derecho, tipificado en el artículo 406 del Código General del Proceso.

En relación con las pretensiones, manifestó que no se proponían excepciones y que se allanaba a ellas, porque su mandante Jhon Jairo Marín Tobar, está de acuerdo, especialmente que se haga la venta en pública subasta de los inmuebles.

Agrega que no hay ninguna observación en contrario frente a las pruebas, especialmente en lo que respecta a las escrituras públicas, los certificados de tradición y libertad, así como el dictamen pericial, que las pruebas son de buen recibo, por considerarlas conducentes, pertinentes, útiles y lícitas. No hizo aporte de ninguna prueba, ni alegó pacto de indivisión.

### 3. LAS ESTIMACIONES

Con el proceso divisorio es necesario afirmar que, éste busca poner fin a la comunidad existente, ya sea por división material del bien o por la venta y posterior repartición de lo que produjo, lo que se conoce como partición ad valoren.

En el caso que nos ocupa, la parte demandante solicita la venta del bien común, ya que por su naturaleza no es posible su división material, cosa que de manera expresa acepta el demandado, quien para nada se opuso a que efectivamente se decrete la venta en pública subasta del inmueble que poseen en común y proindiviso; contestó la demanda por intermedio de apoderado judicial debidamente constiuido, quien expresó que por autorización de su poderdante se allanaba a la intención de que se llevara a cabo la venta de los inmuebles en pública subasta.

El artículo 406 del Código General del Proceso, en su inciso primero, dispone que: *“Todo comunero puede pedir la división material de la cosa común o su venta para que se distribuya el producto.*

El inciso tercero de la misma codificación establece que: *“En todo caso el demandante deberá acompañar un dictamen pericial que determine*

*el valor real del bien, el tipo de división que fuere procedente, la partición, si fuere el caso, y el valor de las mejoras si las reclama.”.*

Por su parte el artículo 407 ib., indica que “...*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.”.*

El artículo 409 ib., en la parte pertinente, reza: “...*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, convocará a audiencia y en ella decidirá.*” Subrayas, negrillas y cursivas del despacho.

En el presente caso, el demandante solicitó la venta del predio, y el demandado, dentro del término para contestar la demanda, no alegó pacto de indivisión como lo dispone la norma, es decir, se allanó a esa pretensión.

**Dictamen Pericial.** Fue aportado por el demandante un dictamen, con los requisitos consagrados en el artículo 226 ib., con respecto al cual el demandado manifestó estar de acuerdo.

En lo concerniente al avalúo de los bienes inmuebles, y que será tenido en cuenta como base de remate, desde ahora se advierte que el mismo se fijará con base en el dictamen pericial aportado por el demandante, sin que haya lugar a aplicar la regla contenida en el inciso segundo del artículo 411 ibidem, que en la parte pertinente dispone, “...*Si las partes hubieren aportado avalúos distintos el juez definirá el precio del bien.*”, pues como se dijo, la parte demanda aceptó el avalúo presentado por el demandante.

**Mejoras.** Lo que tiene que ver con las mejoras, ninguna de las partes del proceso hizo reclamación al respecto.

#### 4. EL CASO CONCRETO

Tanto los presupuestos procesales, así como los requisitos de la demanda en forma que, por cierto, fueron analizados en el auto mediante el cual se admitió la misma, se verificó en ese momento, el cumplimiento de los mismos, así como se encuentra demostrada la comunidad de las partes del proceso, en los predios que pretenden se vendan en pública subasta.

#### 5. LAS ESTIMACIONES FINALES

Se deduce fácilmente de la posición asumida por las partes, que los predios objeto de este litigio, no son susceptibles de partición material, por lo que de conformidad con el inciso final del artículo 407 ib., se decretará la venta de los bienes comunes, y se ordenará el secuestro de los mismo (art- 411 ib.), para lo cual se comisionará al alcalde de

este municipio. Para determinar el valor de los predios, tendrá como referencia el dictamen presentado por la parte demandante, el cual indica que el valor comercial de cada predio es como a continuación se detalla: Lote "EL BERLÍN", DOS MIL TRESCIENTOS CUATRO MILLONES CIENTO OCHENTA Y CINCO MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y TRES PESOS (\$2.304.185.833.00) M/Cte.; Lote "LOS ALMENDROS", CUATROCIENTOS CUARENTA Y CUATRO MILLONES SEISCIENTOS TREINTA Y CINCO MIL QUINIENTOS CUATRO PESOS (\$444.635.504.00) M/Cte. Se prevendrá a las partes para que si a bien lo tienen, señalen el precio y la base del remate, antes de que el Despacho señale fecha para la licitación (art. 411-2,3 ib.).

Se designará secuestre y se le fijarán sus horarios por la asistencia a la diligencia, y por tratarse de dos predios ubicados en zona rural, se le fijará el equivalente a doce (12) días de salario mínimos diarios legales vigentes. No habrá condena en costas por cuanto no hubo oposición.

Por los razonamientos planteados en los párrafos anteriores, el Juzgado Segundo Promiscuo Municipal con sede en La Tebaida, Quindío,

#### R E S U E L V E,

1. DECRETAR la venta en pública subasta de los siguientes bienes inmuebles: Lote "EL BERLÍN", ubicado en el Paraje de La Popa, con matrícula inmobiliaria No. 280-118713, ficha catastral No. 00-01-0000-0006-0268-0000-0000, y Lote "LOS ALMENDROS", con matrícula inmobiliaria No. 280-118714, código catastral No. 00-01-0000-0006-0267-0000-0000, ubicado en la Vereda La Popa, ambos en zona rural del municipio de La Tebaida, Quindío, corredor suburbano "El Alambrado".
2. FIJAR el precio de los inmuebles objeto de este proceso, así: Lote "EL BERLÍN", en la suma de DOS MIL TRESCIENTOS CUATRO MILLONES CIENTO OCHENTA Y CINCO MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y TRES PESOS (\$2.304.185.833.00) M/Cte.; Lote "LOS ALMENDROS", en la suma de CUATROCIENTOS CUARENTA Y CUATRO MILLONES SEISCIENTOS TREINTA Y CINCO MIL QUINIENTOS CUATRO PESOS (\$ 444.635.504.00) M/Cte.
3. REQUERIR a las partes de este proceso, para que, si a bien lo tienen, fijen de común acuerdo el precio del bien y la base del remate, antes de que el Despacho fije fecha para la licitación.
4. ORDENAR el secuestro de los bienes inmuebles antes descritos, para lo cual se comisionará al señor alcalde municipal de La Tebaida, Quindío. Líbrese despacho comisorio con los insertos que se requieran.
5. DESIGNAR como secuestre a JAIRO DE JESÚS MELCHOR GUEVARA, quien se localiza en la Calle 20 Nro. 14-44, Oficina 301A, celular 3147774042 en Armenia Q., E-mail: [jairomelchor1956@gmail.com](mailto:jairomelchor1956@gmail.com), a quien se le comunicará mediante

correo electrónico, para que manifieste su aceptación dentro de los cinco días siguientes, o justifique su rechazo. Entéresele sobre sus funciones, especialmente lo dispuesto por el artículo 595 del C.G.P. También se le indicará que debe rendir informes mensuales sobre su administración (Estado del bien).

6. FIJAR como honorarios al secuestre, por su asistencia a la diligencia, el equivalente a doce (12) salarios mínimos diarios legales vigentes (Artículos 27, numeral 1. del Acuerdo PSAA15-10448 de 2016 del Consejo Superior de la Judicatura), a cargo de la parte demandante

7. ABSTENERSE de condenar en costas, por las razones expuestas.

Notifíquese,



**EDER ALONSO GAVIRIA**  
Juez

ESTA DECISION SE NOTIFICA EN EL ESTADO DEL  
**12 DE OCTUBRE DE 2021**

GUILLERMO JESUS CAMACHO ASPRILLA  
SECRETARIO