



**REPÚBLICA DE COLOMBIA**  
**Rama Judicial**  
**JUZGADO PRIMERO CIVIL CIRCUITO**  
**ITAGÜÍ**

Ocho de noviembre de dos mil veintidós

AUTO INTERLOCUTORIO N° 2046

RADICADO N° 05360 31 03 001 2021 00070 00

Allegadas las manifestaciones del perito frente a las observaciones realizadas por la apoderada judicial de la parte demandada, procede el despacho a resolver la solicitud de división por venta, incoada por NAIM CHAHIN TABARES, en contra de NANCY TOLEDO RONCADIO, respecto del bien inmueble con folio de matrícula N° 001-737527 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Sur.

**1. ANTECEDENTES**

A través de apoderado judicial, la parte demandante instauró demanda, para que previo el trámite del proceso previsto en el artículo 406 y siguientes del C.G. del P., se declare la división por venta del inmueble en el que ambas partes figuran como condueños, identificado con folio de matrícula N° 001-737527 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Sur, ubicado en la Carrera 54 A N° 75S-10, Casa 032, Urbanización Casa Jardín, del Municipio de Itagüí.

Las partes adquirieron dicho inmueble por adjudicación que se les hizo en común y proindiviso en la liquidación de la sociedad conyugal mediante sentencia del 14 de mayo de 2013 del Juzgado Once de Familia de Medellín. Acto jurídico que fue inscrito en la oficina de registro competente en la anotación nro. 022.

El derecho de dominio de las partes sobre el inmueble materia de división, se encuentra distribuido en los siguientes porcentajes:

- Naim Chahin Tabares 50%
- Nancy Toledo Roncancio 50%

La demanda de la referencia se admitió mediante auto del 20 de abril de 2021 (archivo 03). Posteriormente, por auto del 07 de mayo de la misma anualidad, se

tuvo notificada por conducta concluyente a la parte pasiva, y se incorporó la contestación a la demanda presentada por ésta (archivo 11), en la que no se opuso a las pretensiones de la demanda, pero solicitó el interrogatorio del perito como contradicción del dictamen pericial allegado con el escrito de demanda, además requirió que sea el despacho el que fije el precio del bien por no estar de acuerdo con el establecido en el dictamen pericial allegado por la parte demandante.

Por auto del 03 de junio de 2021, se programó fecha para llevar a cabo el interrogatorio del perito, el cual se realizó el día 15 de julio y 25 de agosto de 2021, igualmente, se ordenó oficiar a la Secretaría de Hacienda del Municipio de Itagüí, con el fin de que allegara los soportes e información que sirvió de base para determinar el avalúo catastral del inmueble objeto de división, la que fue puesta en conocimiento de las partes por auto del 06 de septiembre de 2021 (archivo 41), en el cual se requirió además a las partes para que presentarán los alegatos respectivos y establecieran el valor del avalúo que debiera fijar el juez.

Posteriormente, por auto del 19 de octubre de 2021, atendiendo a los alegatos presentados por las partes y a las inconsistencias encontradas en el dictamen pericial allegado por la parte actora en contra posición al avalúo catastral del inmueble objeto del proceso, se decretó de oficio prueba pericial para determinar el avalúo comercial del bien (archivo 47), el cual fue allegado y puesto en conocimiento de las partes en auto de fecha 05 de agosto de 2022 (archivo 54 a 56), término en el que la parte demandada realizó observaciones frente dictamen pericial y fueron resueltas por el perito en memorial allegado el día 12 de octubre de 2022 (archivo 61).

De otro lado, obra constancia al interior del proceso de la inscripción de la demanda en el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente al inmueble objeto de división, tal como consta en el archivo 13 del expediente electrónico.

Así las cosas, conforme a lo dispuesto en el artículo 411 del Código General del Proceso, procede el Juzgado a resolver la solicitud de división por venta respecto de los bienes referidos, teniendo en cuenta las siguientes,

## 2. CONSIDERACIONES

### 2.1. De la división por venta.

El Artículo 1374 del Código Civil, dispone que: *“Ninguno de los coasignatarios 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 coasignatarios no hayan estipulado lo contrario (...)”*.

Asimismo, el artículo 2334 *ejusdem* establece que *“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”*.

De otro lado, el artículo 145 de la Ley 40 de 1907 consagra que los comuneros pueden pedir que la cosa común se divida o se venda para repartir su producto. Asimismo, establece la norma que 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 fácil y convenientemente en porciones ó cuyo valor desmerezca por causa de la división.

Por su parte, el artículo 406 del Código General del Proceso prescribe que todo comunero puede pedir la división material de la cosa común, o su venta para que se distribuya el producto.

Asimismo, el artículo 407 *ejusdem*, establece que *“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”*.

## 2.2. CASO CONCRETO.

Para empezar, debe tenerse en cuenta que el objeto del proceso divisorio es poner fin a la comunidad, mediante la venta del bien común para repartir su producto o su división física, esto último si ello es posible, jurídica y materialmente.

En el caso *sub examine*, se tiene que, conforme se desprende del escrito de demanda, la parte actora deprecia la división por venta del bien inmueble objeto del proceso, pretensión que no fue controvertida por la demandada, por cuanto no se opuso a la división, no alegó pacto de indivisión ni reclamó mejoras, por lo que, en los términos del artículo 411 del C. G. del P., procede la división por venta,

disponiendo para el efecto, el embargo y posterior secuestro de los inmuebles objeto de demanda.

Los presupuestos procesales se encuentran reunidos, así: a) La jurisdicción ordinaria tiene asignado el conocimiento del asunto que nos ocupa en razón a la materia objeto del litigio; b) El Despacho es competente para conocer del mismo, tanto por la ubicación, como por la cuantía dada al bien objeto de la división, pues para la fecha de presentación de la demanda el avalúo catastral ascendía a la suma de \$341.146.852 (archivo 01); c) El demandante y la demandada como personas naturales tienen capacidad para ser parte; d) La capacidad para comparecer al proceso se tiene por establecida, toda vez que tanto el demandante como la demandada son mayores de edad y por ende gozan de presunción legal de capacidad, además no hay prueba que permita aseverar lo contrario, e) La demanda se presentó en debida forma y no se observa causal alguna de nulidad que invalide lo actuado.

En lo que se refiere al bien inmueble que se pretende dividir, tal y como se establece en el genitor; en el pronunciamiento sobre los hechos y pretensiones realizado por la parte demandada; así como de las pruebas allegadas por las partes, se trata de un bien inmueble que se identifica con la matricula inmobiliaria N° 001-737527 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín – Zona sur, ubicado en la Carrera 54 A N° 75S-10, Casa 32, Urbanización Casa Jardín, del Municipio de Itagüí.

De otro lado, sobre la propiedad plural o la comunidad, el artículo 2322 del Código Civil, consagra: *“La comunidad de una cosa universal o singular, entre dos o más personas, sin que ninguna de ellas haya contratado sociedad, o celebrado otra convención relativa a la misma cosa, es una especie de cuasicontrato”*

Es de anotar, para que exista una comunidad es indispensable que los comuneros estén unidos por un mismo derecho, ejemplo de ello es el derecho de dominio que puede ser compartido por varios titulares, como en el caso que a varias personas se les haya hecho la tradición de un bien y, en consecuencia, sean copropietarios del mismo, a quienes también se les ha denominado propietarios indivisos, en razón de que la copropiedad es una comunidad que puede terminar por la venta de la cosa común.

En consecuencia, se ha comprobado que tanto la parte actora como la accionada, figuran como titulares del derecho real sobre el inmueble objeto de la división (archivo 01 pág 8 a 14). De ello se deduce, que son condueños del inmueble objeto de la demanda y que la parte actora está legitimada para formular la demanda de que trata el artículo 406 del C.G.P, y que la demandada señalada, está llamada a ser sujeto pasivo de la presente acción.

Ahora, dispone el artículo 409 del C.G.P, que, 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.

De lo anterior, se tiene que la demandada presentó contradicción contra el dictamen pericial allegado por la parte demandante, solicitando interrogatorio al perito, el mismo ya fue surtido al interior del proceso, dando lugar además a decretar de oficio prueba pericial para establecer el avalúo comercial del inmueble, y fijar el precio del mismo, el que fue allegado en debida forma y puesto en conocimiento de las partes, perito que además realizó las aclaraciones respectivas frente a las observaciones de la parte demandada.

Asimismo, debe considerarse que el bien inmueble objeto del proceso, no es susceptible de división material, ya que en el peritaje aportado por la parte demandante se indica que el inmueble se encuentra bajo un reglamento de propiedad horizontal y su normatividad urbanística no lo permite.

En consecuencia, ante la imposibilidad jurídica de la división material del bien inmueble objeto del proceso, resulta procedente la venta, pretensión que fue propuesta por la parte actora, como quiera que el comunero demandante no está obligado a permanecer en indivisión a tono con el citado artículo 1374 del C.C.

Además; como no obra prueba de que exista pacto que obligue a los comuneros a permanecer en comunidad (máximo cinco (5) años) conforme al Art. 1374 Inc. 2 del C.C., en aplicación del artículo 409 del C. G. P, se decretará la división en la forma solicitada por la parte demandante, esto es, se decretará la venta de la cosa común

para que se distribuya el producto del remate entre los condueños, en proporción a los derechos de cada uno en la comunidad.

Por último, atendiendo a la contradicción presentada por la demandada frente al dictamen allegado por el demandante, y sin que las partes hayan podido fijar de comun acuerdo el precio del bien objeto de división, de conformidad con el artículo 411 del C. G. del P., este togado fija como precio el establecido en el dictamen pericial decretado de oficio por el juzgado, esto es, en la suma de \$328.082.400, toda vez que dicho dictamen señala con precisión el precio del bien, aclara las observaciones realizadas por la parte demandada, además del área respectiva del inmueble en cuanto a la ampliación que sufrió el mismo, estableciendo un precio razonable, el cual para el año 2022 es superior al avalúo catastral del inmueble conforme se advierte en el archivo 52, el que asciende a la suma de \$270.968.860.

Sin más consideraciones, el Juzgado Primero Civil del Circuito de Oralidad de Itagüí,

**RESUELVE:**

**PRIMERO:** DECRETAR LA VENTA EN PÚBLICA SUBASTA, del inmueble común identificado en el folio de matrícula inmobiliaria número 001-737527 de la Oficina de Registro de Instrumentos Medellín, Zona Sur, ubicado en la Carrera 54 A N° 75S-10, Casa 032, Urbanización Casa Jardín, del Municipio de Itagüí, conforme se expuso en la parte motiva de este proveído, ordenando la distribución del producto del remate en proporción a los derechos que las partes tienen sobre el mismo.

**SEGUNDO:** Se decreta el embargo y secuestro del bien inmueble materia del proceso identificado en el folio de matrícula inmobiliaria número 001-737527 de la Oficina de Registro de Instrumentos Medellín, Zona Sur, y una vez realizadas dichas cautelas, se señalará fecha para su remate, para que con el producto de la venta se divida entre los comuneros, en proporción a sus derechos. Oficiése a la Oficina de registro correspondiente.

**TERCERO:** Se fija como precio del inmueble objeto de división el establecido en el dictamen pericial decretado de oficio por el juzgado, esto es, en la suma de TRESCIEINTOS VIENTOCHO MILLONES OCHENTA Y DOS MIL PESOS ML (\$328.082.400.).

CUARTO: Los gastos comunes de la división, serán a cargo de los comuneros en proporción a sus derechos, conforme lo establece el artículo 413 del C.G.P.

QUINTO: El demandado podrá hacer uso del derecho de compra consagrado en el Artículo 414 del Código General del Proceso, dentro de los tres (3) días siguientes a la ejecutoria del presente auto.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

**JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ITAGÜÍ,  
ANTIOQUIA**

El presente auto se notifica por el **ESTADO ELECTRÓNICO N° 55** fijado en la página web de la Rama Judicial el **09 DE NOVIEMBRE DE 2022** a las 8:00. a.m.

**SECRETARIA**

1

Firmado Por:  
Sergio Escobar Holguin  
Juez Circuito  
Juzgado De Circuito  
Civil 001  
Itagui - Antioquia

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: **9c3d38b6e64efe045bee1756493c77fcc6f625db299dc3b5a58c051d326bc9c1**  
Documento generado en 08/11/2022 02:56:45 PM

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