



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

Veintitrés de octubre del dos mil veinte

AUTO INTERLOCUTORIO N° 1412.

RADICADO N° 05360 31 03 001 2019 00159 00

Se procede a resolver la petición de división material de la comunidad que recae sobre los inmuebles ubicados en la Calle 51 N° 47ª – 15 del Municipio de Itagüí, formulada mediante demanda por el señor James Augusto Vallejo González en contra de la comunera, la señora Jessika García Vallejo.

**1. ANTECEDENTES**

Representado por mandatario judicial, James Augusto Vallejo González instauró demanda en contra de la señora Jessika García Vallejo, para que previo el trámite del proceso divisorio se acoja positivamente la pretensión de división por venta de los bienes inmuebles ubicados en la Calle 51 N° 47ª – 15 del Municipio de Itagüí que se identifican con las siguientes matrículas inmobiliarias 001- 997171, 001- 997172, 001- 997173, 001- 997174, 001- 997175, 001- 997176, 001- 997178, 001- 997179 y 001- 997180 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín – Zona sur.

Las partes adquirieron los bienes objeto del proceso ante el fallecimiento del señor José Ananías Vallejo Molina, quien era el dueño del 33.33333333%, por ende, fue realizada sucesión mediante la Escritura Pública N° 3399 del 24 de junio del 2011 de la Notaría 18° de Medellín, y aclaración mediante Escritura Publica N° 4521 del 19 de agosto de 2011 de la Notaria 18° de Medellín, adjudicándose dichos derechos del causante el porcentaje de 36.84514076664428333% a la cónyuge supérstite Maria Nelly González de Vallejo, al demandante el 39.90362321% y la demandada el 23.25123224 de cada uno de los bienes aludidos.

La señora Maria Nelly González de Vallejo mediante Escritura Publica N° 2572 del 29 de septiembre del 2017 de la Notaria Primera de Medellín vendió al señor James Augusto Vallejo González sus derechos de cuota.

Finalmente, la parte demandante indica que el señor James Augusto Vallejo es titular del 92,25% y la demandada Jessika Vallejo García del 7.75% de la totalidad de los bienes raíces objeto del proceso.

Admitida la demanda en forma oportuna la demandada Jessika Vallejo García dio respuesta manifestando no oponerse a la división por venta, pero manifestó estar en desacuerdo con el dictamen pericial aportado y, por ende, aportó el obrante a Fol. 137 al 192 del expediente, que posteriormente fue aclarado mediante memorial digital allegado el 22 de julio de 2020.

En esas condiciones, de conformidad al artículo 411 del Estatuto General del Proceso, procede el Juzgado a resolver la solicitud de división por venta del bien, 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, o 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 de los bienes comunes para repartir su producto o su división física, esto último si ello es posible jurídica y materialmente.

En el caso *sub examine* conforme al *petitum* de la demanda la parte actora deprecó la división por venta del bien inmueble objeto del proceso, pretensión que no fue resistida por su contraparte, tal y como se advierte en el escrito de contestación de la demanda. (Fol. 135 y ss)

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 la parte demandante aseveró que el avalúo catastral de los bienes raíces tienen un valor de \$ 436.966.836 (fls 199); 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, y se encuentran representados por apoderados judiciales e) La demanda se presentó en debida forma y no se observa causal alguna de nulidad que invalide lo actuado.

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 (fol. 114 al 133). 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 es la demandada Jessika Vallejo García, quien está llamada a ser sujeto pasivo de la presente acción.

En lo que se refiere a los bienes inmuebles que se pretenden dividir, tal y como se establece en el hecho primero del libelo genitor, así como de las pruebas allegadas por las partes se trata de los siguientes bienes ubicados en la Calle 51 N° 47° – 15 y Calle 51 N° 47° -13 Edificio Mixto Vallezalez P.H. del Municipio de Itagüí, los cuales consisten en viviendas y locales comerciales que pueden ser identificados según sus matrículas inmobiliarias de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín – Zona sur de la siguiente manera:

De conformidad con el inciso 1° Art. 411 del C.G.P., "*Si las partes hubieren aportado avalúos distintos el juez definirá el precio de bien.*"- Por ello, de la revisión de los avalúos aportados por las partes, este Despacho considera que el aportado por la parte demandada será la base para determinar el precio de los bienes objeto de remate, por las siguientes razones:

En primer lugar, porque en dicho dictamen se explica de mejor manera el método utilizado para determinar el valor del bien, pues se utiliza el "*Método Comparativo de Mercado*", el cual corresponde a establecer el valor comercial a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes de bienes semejantes y comparables, donde se observa a folio 184 y siguientes que el perito Gustavo de Jesús Gutiérrez Maya toma como datos de estudio de mercado diversos inmuebles destinados a vivienda y a locales comerciales, a contrario del dictamen pericial aportado por la parte demandante realizado por el perito evaluador Ugo Ricardo Florez, no se especifica qué tipo de inmuebles fueron tomados como referentes.

En segundo lugar, dichos dictámenes no difieren de manera sustancial del valor aproximado del metro cuadrado en el Municipio de Itagüí, puesto que la parte demandada aduce que en los locales comerciales corresponde a la suma de \$3.342.906 mt<sup>2</sup> y respecto a los apartamentos a la suma \$2.578.520 mt<sup>2</sup>, y el dictamen de la parte demandante indica como valor del metro cuadrado la suma de \$2.023.134, sin que se realice distinción frente al tipo de destinación económica del bien, esto es, si corresponde a vivienda urbana o local comercial, siendo más específico en ello el de la parte demandada.

Sumado a lo anterior, en el dictamen aportado por la parte demandante, no se ofrece claridad sobre el origen o fórmula aplicada al valor de los locales comerciales identificados con las matriculas inmobiliarias N° 001-997171 y 001-997172, puesto que se indica que el valor del metro cuadrado corresponde a la suma de \$2.023.134, pero al realizar la multiplicación por el área de estos dos bienes, las cuales corresponden 93.47 M<sup>2</sup> para cada uno, arroja la suma de \$189.102.332, pero este concluye que cada uno tiene el valor de \$378.204.707,7, sin que pueda entenderse las razones por las cuales se llegó a tal cifra, por lo que dicho dictamen resulta impreciso.

Ahora, debe indicarse que en el peritaje de la parte demandada que será la base para determinar el valor de los inmuebles, se incurre en imprecisión al momento de determinar el valor del local comercial identificado con folio de matrícula inmobiliaria N° 001-997172, puesto que calcula su valor en la suma de \$345.890.484 con base a un área de 103.47 m<sup>2</sup>, la cual no corresponde con lo reportado en el certificado de libertad y tradición y en la Escritura Publica N° 3.399 del 24 de junio de 2011 de la Notaria 18 del Circulo de Medellín, puesto que el área en realidad corresponde a 93.47 M<sup>2</sup>, la cual equivale a una construida de 87.63 M<sup>2</sup>, libre de patio 2 de 5.84 M<sup>2</sup>. (Fol. 47, 84 y 85).

De ello, resulta factible indicar que el área de 93.47 M<sup>2</sup> del inmueble con M.I. N° 001-997172 corresponde en igual metraje a la del local comercial con matrícula inmobiliaria N° 001-997171, a los cuales se les asignó igual valor del metro cuadrado, esto es, en la suma de \$3.342.906. Por ende, es dable determinar por este Despacho Judicial que los inmuebles antes referidos tendrán el mismo valor o base de remate, la cual corresponde a la suma de \$312.461.424, que resulta de la multiplicación del área por el valor de metro cuadrado, tal como lo expuso el perito de la parte demandada en su dictamen.

Corolario de lo expuesto, se procederá a decretar la venta de las cosas comunes en pública subasta, para lo cual, se tendrá como precio de los bienes inmuebles los determinados en el dictamen pericial aportado por la parte demandante a excepción del inmueble con M.I. N° 001-997172 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Medellín – Zona Sur, al cual, se le fijará el valor \$312.461.424, de acuerdo a las precisiones antes realizadas.

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

RESUELVE:

PRIMERO: DECRETAR LA VENTA DE LAS COSAS COMUNES EN PÚBLICA SUBASTA, de los siguientes inmuebles, ordenando la distribución del producto del remate en proporción a los derechos que las partes tienen sobre el mismo:

- M.I. N° 001- 997171, ubicado en la Calle 51 N° 47 A – 13, primer piso local comercial.
- M.I. 001- 997172, ubicado en la Calle 51 N° 47 A – 17, primer piso local comercial.
- M.I. 001- 997173, ubicado en la Calle 51 N° 47 A – 15, segundo piso vivienda 201.
- M.I. 001- 997174, ubicado en la Calle 51 N° 47 A – 15, segundo piso vivienda 202.
- M.I. 001- 997175, ubicado en la Calle 51 N° 47 A – 15, tercer piso vivienda 301.
- M.I. 001- 997176, ubicado en la Calle 51 N° 47 A – 15, tercer piso vivienda 302.
- M.I. 001- 997178, ubicado en la Calle 51 N° 47 A – 15, cuarto piso vivienda 402
- M.I. 001- 997179, ubicado en la Calle 51 N° 47 A – 15, quinto piso vivienda 501.
- M.I. 001- 997180, ubicado en la Calle 51 N° 47 A – 15, quinto piso vivienda 502.

Frente al valor de los inmuebles, las partes aportaron dictámenes periciales donde realizan avalúo comercial, pues la parte demandada manifestó estar en desacuerdo con los valores de los inmuebles presentados por la parte demandante, lo cual es una conducta procesal pertinente conforme lo 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."*

En el dictamen pericial de la parte demandante se determina que los inmuebles objeto del proceso, se desmerecerían con un fraccionamiento material, por lo que es procedente la división por venta. (Fol. 91) y frente a ello, la parte demandada no realizó oposición, pues indicó en la contestación que *"según lo estipulado en el artículo 406 del Código General del Proceso, se tiene que no es procedente decretar la división de los inmuebles objeto del presente litigio; por tal motivo se solicita que se decrete la venta a través de pública subasta."* (Fol. 135)

En consecuencia, la división material del bien inmueble objeto del proceso, conllevaría a que desmerezcan los derechos de los comuneros, por lo que 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., lo cual no fue objeto de oposición por la parte demandada.

Además, 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, motivo por el cual, 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.

No obstante lo anterior, teniendo en cuenta que la parte demandada Jessika Vallejo García manifestó oposición frente al avalúo de los bienes inmuebles objeto de división aportado por la parte demandante, en consonancia con ello, allegó uno que difiere sustancialmente del aportado en el libelo genitor, específicamente en los valores en que podría rematarse los inmuebles, pues esta indica que el valor total de los inmuebles corresponde a la suma de \$2.161.242.289.

Téngase en cuenta que, para la materialización de la división por venta, en virtud del artículo 406 del Código General del Proceso, debe tenerse certeza del valor de los bienes, para lo cual resulta importante el dictamen pericial, por ende, de conformidad con el apartado final del inciso 1º del artículo 411 del C.G.P., se procederá a definir por este Juez el precio de los bienes y/o el dictamen que se considere adecuado.

De acuerdo con lo anterior, dentro de las presentes diligencias fue aportado dictamen pericial por la parte demandante dentro del cual se efectuó avalúo de los bienes objeto de división, determinándose por el perito Ugo Ricardo Flórez Posada que el valor total de los bienes correspondía a la suma de \$1.909.000.000. (Fol. 16 al 28), y de otro lado, la parte demandada asigna un valor total a los bienes en la suma de \$2.161.242.289.

- M.I. N° 001- 997171, ubicado en la Calle 51 N° 47 A – 13, primer piso local comercial.
- M.I. 001- 997172, ubicado en la Calle 51 N° 47 A – 17, primer piso local comercial.
- M.I. 001- 997173, ubicado en la Calle 51 N° 47 A – 15, segundo piso vivienda 201.
- M.I. 001- 997174, ubicado en la Calle 51 N° 47 A – 15, segundo piso vivienda 202.
- M.I. 001- 997175, ubicado en la Calle 51 N° 47 A – 15, tercer piso vivienda 301.
- M.I. 001- 997176, ubicado en la Calle 51 N° 47 A – 15, tercer piso vivienda 302.
- M.I. 001- 997178, ubicado en la Calle 51 N° 47 A – 15, cuarto piso vivienda 402
- M.I. 001- 997179, ubicado en la Calle 51 N° 47 A – 15, quinto piso vivienda 501.
- M.I. 001- 997180, ubicado en la Calle 51 N° 47 A – 15, quinto piso vivienda 502.

SEGUNDO: Ordenar el embargo y posterior secuestro de los bienes inmuebles materia del proceso y una vez realizada dicha cautela, se señalará fecha para su remate, para que con el producto de la venta se divida entre los comuneros en proporción a sus derechos.

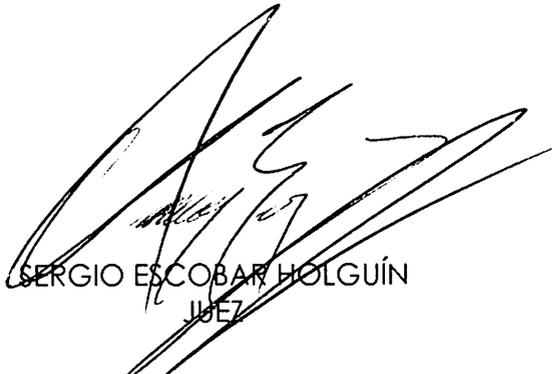
TERCERO: Los gastos comunes de la división, serán a cargo de los comuneros en proporción a sus derechos, conforme lo establece el artículo 413 del C.G.P

CUARTO: El codemandado podrá hacer uso del derecho de compra consagrado en el Artículo 414 del Código General del Proceso dentro de los tres días al auto que está decretando la venta de la cosa común.

QUINTO: Se define como precios de los bienes y como base del remate, los valores indicados por el perito Gustavo de Jesús Gutiérrez Amaya en el dictamen pericial- avalúo comercial allegado con la contestación a la demanda (fol. 165 a 192), que posteriormente fue aclarado mediante memorial allegado 22 de julio de 2020 de manera digital; a excepción del inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria N° 001- 997172, ubicado en la Calle 51 N° 47 A – 17, primer piso local comercial del Municipio de Itagüí, puesto que este corresponderá al mismo valor asignado respecto del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria N° 001-997171, la cual corresponde a la

suma de \$312.461.424, de acuerdo a lo expuesto en la parte motiva de esta providencia.

NOTIFÍQUESE,



SERGIO ESCOBAR HOLGUÍN  
JUEZ

4

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ITAGÜÍ,  
ANTIOQUIA

El presente auto se notifica por el estado electrónico N°  
037 fijado en la página web de la Rama Judicial el  
29/10/2020 a las 8:00.a.m



SECRETARIA