

**JUZGADO SEGUNDO PROMISCO MUNICIPAL****Salamina, Caldas, diecinueve (19) de febrero de dos mil veinticuatro (2024).**

**Proceso:** DIVISORIO (VENTA BIEN COMUN)  
**Radicado:** 176534089002-2023-00121-00  
**Demandante:** NESTOR JAIME ARISTIZABAL AGUDELO,  
LUIS CARLOS ARISTIZABAL AGUDELO,  
OMAR AURELIO ARISTIZABAL AGUDELO, y  
BEATRIZ CONSUELO ARISTIZABAL  
AGUDELO  
**Demandada:** ANA MARÍA ARISTIZABAL AGUDELO  
**Interlocutorio:** 70

Procede el Despacho a resolver sobre la partición material o venta en pública subasta del inmueble con el folio de matrícula inmobiliaria N°118-9059, dentro de este proceso divisorio promovido por los señores NÉSTOR JAIME ARISTIZÁBAL AGUDELO, LUIS CARLOS ARISTIZÁBAL AGUDELO, OMAR AURELIO ARISTIZÁBAL AGUDELO, Y BEATRIZ CONSUELO ARISTIZÁBAL AGUDELO, en contra de la señora ANA MARÍA ARISTIZÁBAL AGUDELO, de conformidad con los artículos 409 del CGP.

**ANTECEDENTES**

1. Se recibió por reparto el día 14 de noviembre de 2023, la presente demanda divisoria, y como hechos fundantes de su pretensión, la parte demandante (Néstor Jaime Aristizábal Agudelo, Luis Carlos Aristizábal Agudelo, Omar Aurelio Aristizábal Agudelo, Y Beatriz Consuelo Aristizábal Agudelo), a través de apoderada judicial, expuso en síntesis que son copropietario con la demandada (Ana María Aristizábal Agudelo) de un inmueble ubicado en la calle 3 No. 7-20 del municipio de Salamina Caldas, con folio de matrícula inmobiliaria N°118-9059, del cual relaciona en los hechos de la demanda los linderos, la cuota que le corresponde a cada uno y cómo las adquirieron.
2. Refirió que no ha sido posible llegar a un acuerdo a través de un método alternativo de solución de conflictos para ponerle fin a la comunidad.
3. Indicó que, los demandantes no están obligado a permanecer en indivisión, y no hay pacto de indivisión con la demandada; y que su pretensión es la venta pues no procede la división material.
4. A la demanda se anexó un peritaje y avalúo comercial por la suma de \$520.000.000, suscrito por el señor Arles Arce Cardona, en calidad de evaluador.
5. Por auto del 17 de noviembre de 2023, se inadmitió la demanda, y una vez corregida, en providencia del 28 de noviembre de 2023, se admitió y se dispuso

tramitarla mediante el proceso divisorio, esto es artículo 406 y siguientes del CGP; así mismo, se ordenó la inscripción de la demanda en el folio de matrícula correspondiente al inmueble objeto de la división, y notificar y correr el traslado respectivo a la demandada.

6. Una vez notificada la parte demandada, ésta guardó silencio.

7. Mediante auto del 7 de febrero de 2023, se declaró verificado el control de legalidad dentro de este proceso DIVISORIO. Adicionalmente, se resolvió lo pertinente sobre los medios de prueba solicitados en la demanda.

## CONSIDERACIONES

### 1. 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, y por ello este despacho al realizar un nuevo control de legalidad de conformidad con el art. 132 CGP, se declaran saneadas los vicios o irregularidades que pudieren causar nulidades hasta esta etapa procesal.

### 2. Del proceso divisorio, y la procedencia de la división material o 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 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.”*

También el artículo 1374 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 los co-asignatarios no hayan estipulado lo contrario”.*

**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 dé probabilidades de mayor rendimiento.*

La Corte Suprema de Justicia<sup>1</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.)”*

#### **Caso concreto:**

Problema jurídico: Corresponde analizar si en el presente caso es procedente la venta en pública subasta tal como lo ha pedido la parte demandante.

Tesis del despacho: Ante la imposibilidad de división material del inmueble objeto de la demanda, procede en este caso la venta del bien.

<sup>1</sup> AC6998-2017. Radicación n° 13001-31-03-002-2009-00109-01. Magistrado Ponente: LUIS ALONSO RICO PUERTA. Bogotá, D.C., veinticuatro (24) de octubre de dos mil diecisiete (2017).

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 demandantes y demandado son propietarios en común y proindiviso del inmueble con folio de matrícula inmobiliaria N°118-9059, y una vez el despacho analizó el dictamen que obra en el expediente considera que en este caso lo que procede es la división ad valorem o venta de los bienes inmuebles que ostentan en comunidad, por los siguientes razonamientos:

En este caso se cuenta con un peritaje sobre el bien, realizado por el perito Arlex Arce Cardona, del cual se corrió traslado con la demanda, sin que hiciera algún tipo de pronunciamiento.

En dicha experticia, se indicó:

#### 6. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN

##### 6.1 AREA TERRENO

##### 6.1.1. LOTE

AREA EN MTS <sup>2</sup>			AREA TERRENO
Área del terreno Fuente: Certificado Catastral y Certificado I.G.A.C.			295 Mts <sup>2</sup>

<b>TOTAL AREA</b> .....			<b>295 Mts<sup>2</sup></b>
-------------------------	--	--	----------------------------

RELACIÓN FRENTE FONDO:

##### 6.2. AREA DE CONSTRUCCIÓN

AREA EN MTS <sup>2</sup>			AREA TOTAL
Área construída en dos niveles o pisos Fuente: Certificado Castral y Certificado I.G.A.C.			587 m <sup>2</sup>

<b>TOTAL AREA</b> .....			<b>587 m<sup>2</sup></b>
-------------------------	--	--	--------------------------

\* LOTE DE TERRENO PROPIEDAD DE LA VIVIENDA..... 295,00 m<sup>2</sup>

\* AREA NETA CONSTRUIDA DE LA VIVIENDA..... 587,00 m<sup>2</sup>

## 7. DESCRIPCIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN

## 7.1. DISTRIBUCIÓN DEL INMUEBLE:

VIVIENDA PRINCIPAL ( PARTE ALTA )	APARTAMENTO PRINCIPAL
<ul style="list-style-type: none"> <li>* Tres ( 3 ) alcobas</li> <li>* Una ( 1 ) sala</li> <li>* Un ( 1 ) comedor</li> <li>* Un ( 1 ) hall</li> <li>* Una ( 1 ) cocina convencional</li> <li>* Un ( 1 ) baño con división en acrílico</li> <li>* Un ( 1 ) corredor</li> <li>* Un ( 1 ) cuarto-estudio</li> <li>* Un ( 1 ) patio</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>* Tres ( 3 ) alcobas</li> <li>* Un ( 1 ) hall</li> <li>* Un ( 1 ) comedor</li> <li>* Una ( 1 ) cocina convencional</li> <li>* Un ( 1 ) baño con división en acrílico</li> <li>* Un ( 1 ) cuarto de lavandería</li> </ul>

APARTAMENTO	APARTAMENTO
<ul style="list-style-type: none"> <li>* Cinco ( 5 ) alcobas</li> <li>* Una ( 1 ) sala</li> <li>* Una ( 1 ) cocina</li> <li>* Un ( 1 ) baño con división en acrílico</li> <li>* Un ( 1 ) corredor</li> <li>* Un ( 1 ) cuarto útil</li> <li>* Un ( 1 ) patio</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>* Dos ( 2 ) alcobas</li> <li>* Una ( 1 ) cocineta</li> <li>* Un ( 1 ) baño con división en acrílico</li> </ul>

## 7.2 ESPECIFICACIONES DE LA CONSTRUCCIÓN

<b>CIMENTOS:</b>	
<b>ESTRUCTURA:</b>	Columnas y vigas de madera
<b>CUBIERTA:</b>	Techo con tejas de barro cocido sobre madera
<b>FACHADA:</b>	Puertas y ventanas con perfilera metálica
<b>TECHO:</b>	Techo con tejas de barro cocido
<b>CIELORASOS:</b>	Madera, triplex y parte nuevo con super-board
<b>MAMPOSTERIA:</b>	Paredes de bahareque y tapia
<b>PUERTAS:</b>	Exteriores de perfilera metálica, internas de madera
<b>PISOS:</b>	Madera sobre vigas también de madera y baldoza.
<b>ENTREPISO:</b>	Vigas de madera
<b>ACABADOS:</b>	Sencillos
<b>COCINA:</b>	Convencionales
<b>BAÑOS:</b>	Enchapados en cerámicas, divisiones en acrílico

## CONSIDERACIÓN FINAL

Se trata de una vivienda de dos ( 2 ) pisos, compuesto por 4 soluciones habitacionales, ( 1 vivienda principal y 3 apartamentos ), en este estado no es procedente para una división material pues son más los demandantes que la persona demandada.

Es de anotar que para una futura subdivisión, se debe hacer un previo estudio y ser aprobado por la Oficina de Planeación Municipal ya que el predio se encuentra ubicado dentro del Centro Histórico de la Ciudad.

Por lo anterior, resulta claro para este despacho que jurídicamente no procede la partición del inmueble objeto de la demanda; pues ésta implica es que cada comunero o condueño obtiene una cuota parte del bien indiviso en la proporción que le corresponde, debidamente delimitada e identificada. Por ello, al hacer el análisis de la cuota de cada uno de los condueños sobre el predio encontramos que a cada uno le correspondería el 20%, y en el predio en general, de acuerdo a lo expuesto en el

peritaje, no sería posible subdividir la vivienda en proporciones iguales y de acuerdo con los derechos que a cada uno le corresponde.

Por lo anterior, y ante la falta de oposición de la demandada, por haberse probado que en este caso no procede la división material del inmueble se accederá 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°118-9059, ubicado en el área urbana del municipio de Salamina Caldas, en la calle 3 No. 7-20 registrado en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Salamina Caldas y con código catastral N° 17653010000002500140000000, y se decretará además el secuestro del inmueble y su posterior remate.

Como fecha de secuestro se fija el día once (11) de abril de dos mil veinticuatro (2024) a las nueve de la mañana (9 a.m.).

Ahora bien, para el nombramiento del secuestro ha de tenerse en cuenta la lista de auxiliares de la justicia del Distrito Judicial de Caldas vigente durante el periodo 2023-2025 para el municipio de Salamina; por tanto, se designa en tal calidad para este proceso, al señor Orlando Toro Ceballos. Como honorarios del secuestro designado por la asistencia a la diligencia de secuestro se señala la suma de doscientos cincuenta mil pesos (\$250.000), de conformidad con el artículo 27 del Acuerdo PSAA 15-10448 expedido por la Sala Administrativa del Consejo Superior de la Judicatura, que establece una tasa de entre 2 y 10 salarios mínimos legales diarios, los cuales deberán ser cancelados por los comuneros a prorrata de sus derechos, conforme lo señala el artículo 413 del C.G.P.

Finalmente se recuerda a la comunera demandada, 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 PROMISCOU MUNICIPAL de Salamina, Caldas,

### **RESUELVE**

**PRIMERO. DECRETAR la VENTA EN PUBLICA SUBASTA** del inmueble con folio de matrícula inmobiliaria N°118-9059 ubicado en el área urbana del municipio de Salamina Caldas, en la calle 3 N°7-20, registrado en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Salamina Caldas, y con código catastral N°17653010000002500140000000, dentro del presente proceso **DIVISORIO**

adelantado por los señores NÉSTOR JAIME ARISTIZÁBAL AGUDELO, LUIS CARLOS ARISTIZÁBAL AGUDELO, OMAR AURELIO ARISTIZÁBAL AGUDELO, Y BEATRIZ CONSUELO ARISTIZÁBAL AGUDELO, en contra de la señora ANA MARÍA ARISTIZÁBAL AGUDELO.

**SEGUNDO: ORDENAR EL SECUESTRO** y posterior **REMATE** del inmueble con folio de matrícula inmobiliaria N°118-9059.

**TERCERO: FIJAR** como fecha para el secuestro del inmueble relacionado, la del día once (11) de abril de dos mil veinticuatro (2024) a las nueve de la mañana (9 a.m.), y se designa al auxiliar de la justicia al señor Orlando Toro Ceballos, secuestre del municipio de Salamina, Caldas, por lo considerado.

Como honorarios del secuestre designado por la asistencia a la diligencia de secuestro se señala la suma de doscientos cincuenta mil pesos (\$250.000), de conformidad con el artículo 27 del Acuerdo PSAA 15-10448 expedido por la Sala Administrativa del Consejo Superior de la Judicatura

**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 la comunera demandada, 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 la demandada no 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 Y CÚMPLASE:**

**STEPHANNY AGUDELO OSORIO**  
Jueza

Firmado Por:  
Stephanny Agudelo Osorio  
Juez Municipal

**Juzgado Municipal**  
**Juzgado 002 Promiscuo Municipal**  
**Salamina - 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: **f2cca76099df920f8a6f8460a089dfd336f84dbf01fb0309aaadeea7cbc7a4f4**

Documento generado en 19/02/2024 05:15:12 PM

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