



**JUZGADO PRIMERO PROMISCOU MUNICIPAL
VILLAMARÍA – CALDAS**

Junio veintisiete (27) de dos mil veintitrés (2023)

Proceso	Divisorio / Venta de Bien Común
Radicación	17 873 40 89 001 2022 00272 00
Demandante	Jhon Fredy Agudelo Molina
Demandado	Juan David Grisales Pineda

I. OBJETO DE LA DECISIÓN

Decidir sobre la venta o división solicitada por el demandante Jhon Fredy Agudelo Molina contra Juan David Grisales Pineda, sobre el bien inmueble ubicado en la Calle 10B No. 2-19 de la zona urbana del municipio de Villamaría (Caldas) identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 100 – 104459 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales y Ficha Catastral No. 010000004220020000000000.

II. CONSIDERACIONES

A través de apoderado judicial, Jhon Fredy Agudelo Molina promovió proceso divisorio contra Juan David Grisales Pineda, mediante el cual pretende que se decrete la venta en pública subasta del inmueble identificado con Matrícula Inmobiliaria No. 100 – 104459 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales.

Admitida la demanda en proveído del 05 de septiembre de 2022, se decretó su inscripción en el Folio de Matrícula Inmobiliaria del bien objeto del proceso y se ordenó la notificación personal del demandado, para efectos de integrar el contradictorio.

En virtud de lo anterior, la parte demandante acreditó haber enviado a la dirección de notificaciones del demandado la citación para notificación personal y el aviso respectivo; no obstante, conforme lo indica la constancia secretarial que antecede, el término para contestar la demanda culminó en silencio el día 09 de diciembre de 2022, es decir que, a pesar de que el demandado Juan David Grisales Pineda estaba debidamente enterado de la existencia del proceso decidió guardar silencio.

Respecto de la comunidad el artículo 2322 del Código Civil enseña “...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...” y frente a los derechos que adquiere cada uno, el canon 2323 de la misma obra impone que “...El derecho de cada uno de los comuneros sobre la cosa común, es el mismo que el de los socios en el haber social...”.

Sin embargo, como nadie está obligado a permanecer en indivisión, cada uno de los comuneros, según reza el artículo 2334 del Código Civil cuenta con el derecho de división, en los siguientes términos: **“...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...”** (Negrilla y subrayado fuera de texto).

En ese orden, resulta imperativo precisar que las normas sustantivas acabas de relacionar fueron desarrolladas ampliamente en los artículos 406 y siguientes del Código General del Proceso, de los cuales se extrae que, para proceder con la venta o la división de la cosa común debe verificarse que se cumplan los siguientes presupuestos: **(i)** que la demanda sea promovida por uno o varios comuneros contra todos los demás (art. 406 CGP), **(ii)** que el bien sea susceptible de dividirse sin menoscabar los derechos de los comuneros; en caso contrario deberá procederse con su venta (art. 407 CGP) y **(iii)** si el demandado no alega pacto de indivisión o pone de presente su desacuerdo con el dictamen aportado, deberá decretarse la división o la venta solicitada, según corresponda (art. 409 CGP).

Puestas de este modo las cosas, pronto se advierte que la venta solicitada por el extremo activo debe salir adelante, dadas las siguientes razones:

Según se extrae del certificado de Libertad y Tradición del inmueble objeto del proceso, los propietarios del inmueble resultan ser, de un lado el demandante Jhon Fredy Agudelo Molina (anotación No. 18) y Juan David Grisales Pineda (anotación No. 11), cada uno en igual proporción del 50%, por lo que, ambos resultan estar legitimados tanto por activa como por pasiva para hacer parte del proceso, lo cual implica que se cumple el primero de los elementos legalmente exigidos.

Además de lo anterior, el perito Ovidio Rodríguez Nieto, en dictamen pericial adosado a la demanda, concluyó de un lado que por tratarse de una vivienda unifamiliar ubicada en zona urbana del municipio no puede ser sometida a división debido a que perdería su valor y ello afectaría los derechos de los comuneros, por lo que, resulta indispensable proceder con su venta para dar por terminada la comunidad sobre el inmueble, por tanto, dio como monto del avalúo la suma de \$ 244.400.000, mediante la utilización del método de comparación de mercado.

Aunado a lo anterior, el demandado a pesar de haberse enterado en legal forma, no solo de la existencia del proceso, sino también de la

admisión de la demanda, y, siendo conocedor de la posibilidad de ejercer en debida forma su derecho de defensa y contradicción, prefirió guardar silencio, cuestión de la que da fe la constancia secretarial que antecede; de ahí que, como no hubo contestación de la demanda y por lo mismo, no se alegó pacto de indivisión ni existió oposición o desacuerdo con la pericia rendida, deberá decretarse la venta solicitada, tras verificarse que no resulta posible dividir el bien.

Por consiguiente, deberá procederse conforme lo impone el artículo 411 del Código General del Proceso, esto es, decretar la venta en pública subasta del inmueble objeto del proceso, para lo cual se dispondrá su secuestro y se harán las advertencias del caso.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Primero Promiscuo Municipal de Villamaría - Caldas, **RESUELVE:**

PRIMERO. TENER COMO NO CONTESTADA LA DEMANDA por parte del demandado Juan David Grisales Pineda, conforme lo explicado en precedencia.

SEGUNDO. DECRETAR LA VENTA EN PÚBLICA SUBASTA del inmueble ubicado en la Calle 10B No. 2-19 de la zona urbana del municipio de Villamaría (Caldas) identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 100 – 104459 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales y Ficha Catastral No. 010000004220020000000000.

TERCERO. ORDENAR EL SECUESTRO del inmueble ubicado en la Calle 10B No. 2-19 de la zona urbana del municipio de Villamaría (Caldas) identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 100 – 104459 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales y Ficha Catastral No. 010000004220020000000000.

TERCERO. COMISIONAR al alcalde municipal de Villamaría – Caldas para que lleve a cabo el secuestro del inmueble relacionado en el numeral anterior, para lo cual se le conceden amplias facultades, entre ellas la de designar secuestre que la lista de auxiliares de justicia y le fije gastos provisionales. **Líbrese despacho comisorio.**

CUARTO. ORDENAR EL REMATE del inmueble ubicado en la Calle 10B No. 2-19 de la zona urbana del municipio de Villamaría (Caldas) identificado con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 100 – 104459 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales y Ficha Catastral No. 010000004220020000000000, de la forma prevista para el proceso ejecutivo, una vez se materialice el secuestro ordenado en el numeral 3º de la parte resolutive de esta providencia.

QUINTO. ADVERTIR a las partes y a los demás interesados que la base para realizar postura será el valor total del avalúo; sin perjuicio de lo anterior,

podrán los extremos en contienda fijar, de común acuerdo, el precio y la base del remate, antes de fijarse fecha para la licitación.

SEXTO. ADVERTIR al demandado que dentro de los tres (3) días siguientes a la ejecutoria de esta providencia podrá ejercer el derecho de compra.

SÉPTIMO. ADVERTIR a las partes que los gastos que genere la venta aquí decretada estarán a su cargo en proporción a sus derechos, salvo que convengan otra cosa.

NOTÍFIQUESE y CÚMPLASE



ANDRÉS FELIPE LOPEZ GÓMEZ
Juez

JUZGADO PRIMERO PROMISCOU MUNICIPAL
VILLAMARÍA – CALDAS

En la fecha, 28 de junio de 2023

Se notifica la providencia por Estado No.026



LINA PAOLA MORENO CASTRO
Secretaria