



**DISTRITO JUDICIAL DE VALLEDUPAR  
JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD  
VALLEDUPAR – CESAR**

---

**Valledupar, siete (7) de junio de dos mil diecinueve (2019).**

**Referencia:** *DIVISORIO* promovido por **EDUARDO LUIS GUTIÉRREZ GONZÁLEZ**, a través de apoderado judicial, en contra de **PASTORA ARDILA JAIMES**. **Radicación:** 200013103005- 2017-00178-00.

**ASUNTO**

Procede el Despacho a dictar sentencia aprobatoria de la partición dentro del presente proceso divisorio, promovido por Eduardo Luis Gutiérrez González, a través de apoderado judicial, contra Pastora Ardila Jaime, conforme a las siguientes.

**PRETENSIONES**

1. Que se decrete la división material de la finca “EL REFUGIO” ubicada en el municipio de Pueblo Bello, Cesar, en proporción de 10,395272% a favor del demandantes, y el porcentaje restante a favor de la señora demandada que corresponde al 74,135939% sumando la cuota parte de cada uno de los herederos que le vendieron a través de la escritura pública n° 0186 del 12 de febrero de 2014.
2. Que se tenga en cuenta el avalúo comercial realizado por el arquitecto Arnoldo Enrique Guillen Mendoza, de fecha 5 de julio de 2017.
3. Que se ordene registrar la partición y la sentencia aprobatoria en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Valledupar, y abrir las correspondientes cedulas catastrales en la oficina del IGAC.
4. En subsidio de la división material, la venta en publica licitación de la finca “EL REFUGIO”, y hecho el remate y una vez entregada la finca al rematante, dictar la sentencia aprobatoria y de distribución del precio entre Eduardo Luis Gutiérrez González y la señora Pastora Ardila Jaimes, en proporción del 10,395272% para el primero y del 74,135939% para la segunda.

El petitum de la demanda se basa en los siguientes;

**HECHOS**

1. Que el señor Eduardo Luis Gutiérrez González y la hoy demandada, señora Pastora Ardila Jaimes, son condueños, en común y proindiviso de la finca denominada “el refugio”, ubicada en el municipio de Pueblo Bello, alinderada de la siguiente manera: con una extensión de 500 hts, Norte: Antonio Daza; Sur: Hernando Maestre, Finca La Cascada; Este: Wenceslao Moncada, finca Santo Domingo; Oeste: arroyo el arroyon, en medio predio de Omar González Mestre, ubicado en la vereda Los Calabozos del corregimiento Valencia de Jesús, con matricula inmobiliaria n° 190-4481, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Valledupar.



**DISTRITO JUDICIAL DE VALLEDUPAR  
JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD  
VALLEDUPAR – CESAR**

---

2. Que adquirió el 10,395272% del predio anteriormente relacionado, mediante la adjudicación hecha en el proceso de sucesión, con radicación de origen 2008-00320 del Juzgado Tercero de Familia, y radicación de descongestión 2011-00134 del Juzgado de Familia de Descongestión de Valledupar, causantes: Luis Eduardo Gutiérrez Acosta y Sixta Sonia Herrera Gutiérrez, con sentencia aprobatoria de partición de fecha 18 de septiembre de 2012.
3. Que la hoy demandada señora Pastora Ardila Jaimes adquirió los derechos de cuota de propiedad de los demás herederos mediante la escritura pública n° 0186 del 12 de febrero de 2014, de la Notaria Tercera del Circulo de Valledupar en un porcentaje del 74,135939%, correspondientes a 370.679695 hectáreas.
4. Que es propietario del 10,395272% de las 500 hectáreas que conforman la totalidad del predio denominado el refugio, correspondiente a 51.97636.
5. Que a la fecha no ha sido posible llegar a un acuerdo con la demandada, ya que no existe voluntad por parte de esta ultima de otorgar una porción de tierra productiva para explotarla de cualquiera manera.

**ACTUACIÓN PROCESAL**

La demanda fue admitida mediante auto de fecha 18 de julio de 2017, ordenándose la notificación de la demandada, a quien se le otorgó el término de diez (10) para que se pronunciara frente a las pretensiones del demandante.

La señora Pastora Ardila Jaimes, se notificó por intermedio de su apoderado del auto admisorio de la demanda, el día 28 de agosto de 2017, y dentro del término procesal oportuno contestó la demanda proponiendo una serie de excepciones que fueron rechazadas por el despacho por no ajustarse a lo establecido en el Código General del Proceso.

Mediante auto de fecha 30 de octubre de 2017, al no haberse alegado pacto de indivisión, con fundamento en el art. 409 del C.G.P, se decretó la división material del bien inmueble denominado “El Refugio”, y ordenó al perito que complementara su experticio incluyendo la partición del bien inmueble de conformidad con las proporciones que le corresponden a cada uno de los propietarios y que constan en el certificado de libertad y tradición y en la Escritura Publica n° 0186 del 12 de febrero de 2014.

El perito no dio cumplimiento al requerimiento que le fue efectuado, y en consecuencia en providencia fechada 24 de julio de 2018, se designó como partidador al auxiliar de la justicia, al señor Placido Alberto Castellanos Hincapié.

Posesionado en debida forma, el auxiliar de la justicia presentó trabajo de partición visible a folio 106 al 109 del expediente, del cual se corrió traslado a las partes por el término de cinco (5) días sin que presentaran objeción alguna con la división del



**DISTRITO JUDICIAL DE VALLEDUPAR  
JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD  
VALLEDUPAR – CESAR**

---

inmueble, únicamente manifestó el apoderado de la demandada su desacuerdo con la propuesta de venta del predio en pública subasta.

El proceso se ha tramitado de acuerdo con las normas procesales vigentes y al no observarse irregularidad que invalide el proceso, se procede a resolver el litigio, previa las siguientes,

**CONSIDERACIONES**

El proceso divisorio tiene por finalidad ponerle fin a la comunidad, entendida al tenor del artículo 2322 del Código Civil como la existente sobre una cosa universal o singular, entre dos o más personas sin que ninguna de ellas haya contratado sociedad o celebrado convención relativa a la misma cosa, sin que de conformidad con el art. 1374 ibídem, ninguno de los coasignatarios esté obligado a permanecer en la indivisión, encontrándose consecuentemente legitimado para plantear la pretensión divisoria de todo comunero, bien material o la venta para que se distribuya el producto, acorde con el art. 406 del C.G.P.

Precisa el art. 407 que la división material será procedente cuando se trate de bienes que puedan partirse materialmente sin que los derechos de los dueños se desmerezcan por el fraccionamiento, procediendo en los demás caso la venta.

Al respecto, el Tribunal Superior de Pereira, ha señalado en providencia del 11 de octubre de 2016: *“La titularidad del derecho patrimonial sobre un bien recae, en la mayoría de los casos, en cabeza de una sola persona, pero algunas veces corresponde a dos o más, lo que traduce que entre ellos existe una comunidad<sup>1</sup>, que bien puede haber surgido de un acto jurídico voluntario o por circunstancias ajenas al arbitrio de la persona. En cualquiera de los casos, cada comunero, tendrá un derecho relativo respecto al bien, pues hasta que no se divida es complejo identificar la cuota que le corresponde.*

*La división puede presentarse, bien por: (i) Destrucción de la cosa; o, (ii) Consenso o desacuerdo entre comuneros, pues debe atenderse la máxima que “nadie está obligado a permanecer en indivisión” (Artículo 1374-1º, CC).*

*Ante la jurisdicción ordinaria (Generalmente porque hay desacuerdo), bajo la premisa de acreditar la existencia de la comunidad, puede optarse por una partición material siempre que sea susceptible, tanto física como jurídicamente, o por la venta del bien en pública subasta.*

*En el curso del proceso, la parte pasiva puede oponerse así: (i) Alegar que existe pacto de indivisión, cuya vigencia no puede ser superior a cinco (5) años (Artículo 1374-2º, CC); (ii) Cuestionar la existencia de la comunidad; (iii) Pedir prescripción adquisitiva respecto de la cuota del demandante; o, (iv) Invocar existencia de una*

---

<sup>1</sup> CSJ, Sala Civil. Sentencia del 29-11-1996, MP: Nicolás Bechara Simancas, expediente No.4721.



**DISTRITO JUDICIAL DE VALLEDUPAR  
JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD  
VALLEDUPAR – CESAR**

---

*comunidad forzosa<sup>2</sup>. Aunque también podría llegar a declararse cosa juzgada, según lo referencia el profesor López Blanco<sup>3</sup>. En cualquiera de estas opciones tiene el demandado la carga de la prueba (Artículo 177, CPC).*

*Es menester recordar que las características propias de una copropiedad son: (i) Los copropietarios no tiene un derecho exclusivo sobre el objeto común; (ii) La cuota es ideal y no se puede representar materialmente mientras exista la indivisión; (iii) Existen tantos derechos de dominio, cuantos propietarios hubiere, que pueden ser enajenados o gravados, pero nunca como parte física o material, pues la cuota es ideal; y, (iv) El uso y goce del bien únicamente puede ejercerse con el acuerdo de todos los comuneros. Según enseña el tratadista Luis Guillermo Velásquez Jaramillo<sup>4</sup>.”*

Descendiendo al sub examine, se tiene que al no existir acuerdo mutuo entre las partes en este asunto, se hizo necesario que el despacho designara partidor para llevar a cabo la partición del bien inmueble objeto de la litis, el cual una vez posesionado procedió a rendir su experticio, no obstante, por no estar conforme con lo ordenado por el despacho, se le ordenó rehacerlo, orden que cumplió el 23 de abril de 2019 (folios 118 al 173), concluyendo:

*“EL 100% del bien inmueble denominado “EL REFUGIO”, identificado con matrícula inmobiliaria 190-4481 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Valledupar, con una extensión de 400 hectáreas + 8258,12 m2, ubicado en el municipio de Pueblo Bello – Cesar, el cual se encuentra alinderado de la siguiente manera, Norte: Carretera nacional (a Pueblo Bello) en 2401,59 mts; casa indígena en 258.94 mts, predio finca la cascada en 811.70 mts, predio Teresa Rumbo en 496.71 mts; Sur: Predio Fausto Galindo en 3648,71 mts; Este: Predio de Rosa Arias de Daza en 636,05 y predio de Adalberto Daza Arias en 1670.81; Oeste: predio de Miguel Acosta en 1774.2 mts”.*

Más adelante el partidor culmina su trabajo de la siguiente manera:

*“PRIMERA ADJUDICACIÓN*

*Corresponde para el señor EDUARDO LUIS GUTIÉRREZ GONZÁLEZ: El 10,395262% del 100%”, ósea 52 hectáreas + 8196,3 m2, del bien inmueble de mayor extensión que consta de 499 hectáreas + 8258,12 m2, denominado “EL REFUGIO”, identificado con matrícula inmobiliaria 190-4481 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Valledupar, ubicado en el municipio de Pueblo Bello, Cesar, el cual queda alinderado de la siguiente manera, Norte: Carretera Nacional (Vía Pueblo Bello) y predio Casa Indígena en 258,94 mts; Sur: Faustino Galindo, en una*

---

<sup>2</sup> CANOSA TORRADO, Juan Carlos. El proceso divisorio, Bogotá DC, Ediciones Doctrina y ley, 1991, p.62.

<sup>3</sup> LÓPEZ BLANCO, Hernán Fabio. Procedimiento civil, parte especial, 9ª edición, Bogotá DC, Dupré editores, 2009, p.373.

<sup>4</sup> VELÁSQUEZ JARAMILLO, Luis Guillermo. Bienes, 11ª edición, Medellín, Librería Jurídica COMLIBROS, 2008, p.239-240.



**DISTRITO JUDICIAL DE VALLEDUPAR  
JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD  
VALLEDUPAR – CESAR**

---

*extensión de 560,51 Este: Finca denominada El Refugio, con una extensión de 1933,16 mts; Oeste: Miguel Acosta, con una extensión de 1774,2 mts, teniendo en cuenta el avalúo por hectárea de Seis Millones Quinientos Mil Pesos (\$6.500.000), determinado en el peritaje presentado con la demanda de \$6.500.000 por hectárea, tenemos como valor de esta adjudicación es de TRESCIENTOS CUARENTA Y TRES MILLONES TRESCIENTOS TREINTA MIL PESOS (\$343.330.000) MLC.*

**VALOR COMERCIAL DEL BIEN INMUEBLE ADJUDICADO TRESCIENTOS CUARENTA Y TRES MILLONES TRESCIENTOS TREINTA MIL PESOS (343.330.000) MLC.**

**SON: TRESCIENTOS CUARENTA Y TRES MILLONES TRESCIENTOS TREINTA MIL PESOS (343.330.000) MLC.**

**SEGUNDA ADJUDICACIÓN**

*Corresponde para la señora PASTORA ARDILA JAIMES, el 89.604738% del 100% del bien inmueble ósea 447 hectáreas + 61,79 m2, del bien inmueble de mayor extensión que consta de 499 hectáreas + 8258,12 m2, denominado "EL REFUGIO", identificado con matrícula inmobiliaria 190-4481 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Valledupar, ubicado en el municipio de Pueblo Bello – Cesar, el cual queda alinderado de la siguiente manera, Norte: Carretera Nacional (vía a Pueblo Bello) en 2401,59 mts, predio Teresa Rumbo en 426,71 mts, Predio Finca la cascada en 811,70 mts; Sur: predio de Faustino Galindo, en 3.087,68 mts; Este: predio de Adalberto Daza Arias, en 1.670,81 mts y predio de Rosa Arias de Daza en 638,05 mts; Oeste: predios de Eduardo Luis Gutiérrez González en 1933,16, teniendo en cuenta el avalúo por hectárea de Seis Millones Quinientos Mil Pesos (\$6.500.000), determinado en el peritaje presentado con la demanda de \$6.500.000 por hectárea, tenemos como valor de esta adjudicación es de DOS MIL NOVECIENTOS NUEVE MILLONES QUINIENTOS TREINTA MIL PESOS (\$2'909.530.000) MLC.*

**VALOR COMERCIAL DEL BIEN INMUEBLE ADJUDICADO DOS MIL NOVECIENTOS NUEVE MILLONES QUINIENTOS TREINTA MIL PESOS (\$2'909.530.000) MLC.**

**SON: DOS MIL NOVECIENTOS NUEVE MILLONES QUINIENTOS TREINTA MIL PESOS (\$2'909.530.000) MLC.**

Del anterior trabajo de partición se corrió traslado a las partes, quienes no presentaron objeción alguna a la división efectuada, por lo que el camino a seguir es impartirle aprobación, por expreso mandato del art. 410 del C.G.P, y por consiguiente, el bien quedará dividido en la forma dispuesta en dicho experticio.

Ahora, en cuanto al reconocimiento de mejoras se tiene que estas no fueron reclamadas por la parte demandada en la forma establecida en el art. 412 del C.G.P,



**DISTRITO JUDICIAL DE VALLEDUPAR  
JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD  
VALLEDUPAR – CESAR**

---

que dispone: *“El comunero que tenga mejoras en la cosa común deberá reclamar su derecho en la demanda o en la contestación, especificándolas debidamente y estimándolas bajo juramento de conformidad con el artículo 206, y acompañará dictamen pericial sobre su valor.”*, amén de que no se allegó el experticio para la demostración de su existencia y valor, razón por la cual no se efectuara su reconocimiento en esta sentencia, y en consecuencia, tampoco tendrá derecho a la retención de la parte del inmueble en que se ubiquen y que se encuentren dentro de la parte adjudicada al demandante que en el presente caso, según lo precisado por el partidor, corresponde a la cerca que determinó el lindero en el “ESTE” entre los dos predios, con una extensión de 1933,16 metros lineales.

Asimismo, se proveerá ordenando su protocolización e inscripción en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Valledupar

Finalmente, se reajustarán los honorarios fijados al Partidor, Placido Alberto Castellanos Hincapié, los cuales se tasan en la suma de \$3.382.867, correspondientes al 0.1% del valor total del inmueble objeto de partición, tal como lo señala el acuerdo 1852 del 2003 proferido por el Consejo Superior de la Judicatura, reconociéndosele además los gastos para la realización del experticio, por un valor de seis millones de pesos (\$6.000.000), resultando la suma total de NUEVE MILLONES TRESCIENTOS OCHENTA Y DOS MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y SIETE PESOS (\$9.382.867), los cuales deberán ser cancelados por las partes en proporción del 50% cada uno.

*En razón y mérito de lo expuesto, el Juzgado Quinto Civil del Circuito de Valledupar, administrando Justicia por autoridad del Pueblo y por mandato de la Constitución,*

**R E S U E L V E**

**PRIMERO: APROBAR** el trabajo de partición presentado por el Dr. Placido Alberto Castellanos Hincapié, obrante a folios 118 al 173 del expediente, por no haberse objetado y encontrarse ajustado a derecho.

**SEGUNDO: DECRETAR** la división del bien inmueble identificado con matrícula inmobiliaria n° 190-4481, de la siguiente manera:

**1. PRIMERA ADJUDICACIÓN EN FAVOR DE EDUARDO LUIS GUTIÉRREZ GONZÁLEZ**

Corresponde para el señor EDUARDO LUIS GUTIÉRREZ GONZÁLEZ: El 10,395262% del 100%”, ósea 52 hectáreas + 8196,3 m<sup>2</sup>, del bien inmueble de mayor extensión que consta de 499 hectáreas + 8258,12 m<sup>2</sup>, denominado “EL REFUGIO”, identificado con matrícula inmobiliaria 190-4481 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Valledupar, ubicado en el municipio de Pueblo Bello, Cesar,



**DISTRITO JUDICIAL DE VALLEDUPAR  
JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD  
VALLEDUPAR – CESAR**

---

el cual queda alinderado de la siguiente manera, Norte: Carretera Nacional (Vía Pueblo Bello) y predio Casa Indígena en 258,94 mts; Sur: Faustino Galindo, en una extensión de 560,51 Este: Finca denominada El Refugio, con una extensión de 1933,16 mts; Oeste: Miguel Acosta, con una extensión de 1774,2 mts, teniendo en cuenta el avalúo por hectárea de Seis Millones Quinientos Mil Pesos (\$6.500.000), determinado en el peritaje presentado con la demanda de \$6.500.000 por hectárea, tenemos como valor de esta adjudicación es de TRESCIENTOS TREINTA Y OCHO MILLONES DE PESOS (\$343.330.000) MLC.

**VALOR COMERCIAL DEL BIEN INMUEBLE ADJUDICADO TRESCIENTOS CUARENTA Y TRES MILLONES TRESCIENTOS TREINTA MIL PESOS (343.330.000) MLC.**

**SON: TRESCIENTOS CUARENTA Y TRES MILLONES TRESCIENTOS TREINTA MIL PESOS (343.330.000) MLC.**

**2. SEGUNDA ADJUDICACIÓN EN FAVOR DE PASTORA ARDILA JAIMES**

Corresponde para la señora PASTORA ARDILA JAIMES, el 89.604738% del 100% del bien inmueble ósea 447 hectáreas + 61,79 m<sup>2</sup>, del bien inmueble de mayor extensión que consta de 499 hectáreas + 8258,12 m<sup>2</sup>, denominado “EL REFUGIO”, identificado con matrícula inmobiliaria 190-4481 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Valledupar, ubicado en el municipio de Pueblo Bello – Cesar, el cual queda alinderado de la siguiente manera, Norte: Carretera Nacional (vía a Pueblo Bello) en 2401,59 mts, predio Teresa Rumbo en 426,71 mts, Predio Finca la cascada en 811,70 mts; Sur: predio de Faustino Galindo, en 3.087,68 mts; Este: predio de Adalberto Daza Arias, en 1.670,81 mts y predio de Rosa Arias de Daza en 638,05 mts; Oeste: predios de Eduardo Luis Gutiérrez González en 1933,16, teniendo en cuenta el avalúo por hectárea de Seis Millones Quinientos Mil Pesos (\$6.500.000), determinado en el peritaje presentado con la demanda de \$6.500.000 por hectárea, tenemos como valor de esta adjudicación es de DOS MIL NOVECIENTOS NUEVE MILLONES QUINIENTOS TREINTA MIL PESOS (\$2'909.530.000) MLC.

**VALOR COMERCIAL DEL BIEN INMUEBLE ADJUDICADO DOS MIL NOVECIENTOS NUEVE MILLONES QUINIENTOS TREINTA MIL PESOS (\$2'909.530.000) MLC.**

**SON: DOS MIL NOVECIENTOS NUEVE MILLONES QUINIENTOS TREINTA MIL PESOS (\$2'909.530.000) MLC.**

**TERCERO: ORDENAR** inscripción de esta sentencia en la Oficina de Instrumentos Públicos de Valledupar, con el fin de que proceda a efectuar la creación del nuevo folio de matrícula. Oficiese en tal sentido.



**DISTRITO JUDICIAL DE VALLEDUPAR  
JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD  
VALLEDUPAR – CESAR**

**CUARTO: EXPÍDANSE** las fotocopias debidamente autenticadas y a costa de los interesados.

**QUINTO: ORDENAR** el levantamiento de la medida cautelar de inscripción de la demanda decretada dentro del presente asunto. Oficiese a la Oficina de Instrumentos Públicos de Valledupar.

**SEXTO: NEGAR** el reconocimiento de mejoras en favor de la parte demandada, por no haber sido reclamadas en debida forma.

**SÉPTIMO:** Reajustar los honorarios al partidor **Dr. PLACIDO ALBERTO CASTELLANOS HINCAPIÉ**, identificado con la cédula de ciudadanía No 10.272.170 y T.P. No 182.358, en la suma de **NUEVE MILLONES TRESCIENTOS OCHENTA Y DOS MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y SIETE PESOS (\$9.382.867)**, los cuales deberán ser cancelados por las partes en proporción del 50%, cada uno.

**OCTAVO:** Sin **CONDENA** en costas por cuanto no hubo oposición.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

**DANITH CECILIA BOLÍVAR OCHOA  
JUEZ.**

S.F.

**JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE  
VALLEDUPAR**

En ESTADO No \_\_\_\_\_ de fecha  
\_\_\_\_\_ se notifica a las partes el  
presente auto, conforme al Art. 295 del C.G.P.

**LEONARDO JOSÉ BOBADILLA MARTÍNEZ**  
Secretario