



JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE PURIFICACION - TOLIMA

Purificación, veinticinco (25) de mayo de dos mil veintidós (2022)

Referencia : Proceso Verbal Especial - División por venta.
Demandantes : Deyanira Castañeda Gaitán, Lucy Castañeda Lozano,
Greif Castañeda Lozano y Astrid Castañeda Lozano.
Demandados : Yurany Castañeda Lozano, Albeiro Castañeda Lozano,
Yenni Castañeda Lozano, Alexander Castañeda Lozano
y Argenis Castañeda Lozano.
Radicación : 73-585-31-12-001-2021-00128-00.

I. ASUNTO A DECIDIR

Se procede a continuación a decidir sobre la *división ad valorem* solicitada dentro del asunto de la referencia.

II. ANTECEDENTES

2.1.- La demanda

Los señores Deyanira Castañeda Gaitán, Lucy Castañeda Lozano, Greif Castañeda Lozano y Astrid Castañeda Lozano, a través de apoderado judicial formularon demanda Verbal Especial -División Ad-Valorem- contra los señores Yurany Castañeda Lozano, Albeiro Castañeda Lozano, Yenny Castañeda Lozano, Alexander Castañeda Lozano y Argenis Castañeda Lozano, para que con su citación y audiencia y previo los trámites legales, se disponga lo siguiente:

Primero: Que se ordene la venta del bien común por la imposibilidad de otorgar división material de la Unidad Agrícola Familiar Lote No. 63, ubicada en la vereda Jabalcón del municipio de Purificación-Tolima, determinada por los siguientes linderos: Partiendo de un mojón demarcado en el plano con el No. 181 situado en la margen derecha del canal aguas abajo lindando canal de por medio con la parcela No. 35 hasta llegar al mojón No. 180, situado sobre la misma margen; de aquí en línea recta con dirección S.E. y distancia aproximada de 1.79 metros, lindando cerca de por medio con terreno de terceros hasta llegar al mojón No. 186, de aquí línea recta con dirección NW y distancia aproximada de 669 metros, lindando con la parcela No. 64 hasta llegar al mojón No. 181 punto de partida. El predio así determinado fue adquirido por los demandantes mediante la Escritura Pública 0519 del 30 de diciembre de 2005, otorgada en la Notaria Única de Purificación, registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Purificación el 21 de enero de 2001 en el folio de matrícula inmobiliaria No. 368-37818 de dicha Oficina, el cual cuenta con la ficha catastral No. 0-0-008-0091-000.

Segundo: Que se tenga como avalúo comercial del bien común el dictamen pericial acompañado con el libelo demandatorio.

Tercero: Que en caso de oposición de los demandados, se les ordene prestar caución para responder por los perjuicios que pudieren derivarse de tal oposición.

Cuarta: Que se condene al pago de las costas, si se opusieran a la demanda.

En síntesis, se afirma que las señoras Deyanira Castañeda Gaitán, identificada con cédula de ciudadanía No. 65.586.708, Lucy Castañeda Lozano, identificada con cédula de ciudadanía No. 52.763.961, Greif Castañeda Lozano, identificado con cédula de ciudadanía No. 52.737.723 y Astrid Castañeda Lozano, identificada con cédula de ciudadanía No. 65.800.195; Yurany Castañeda Lozano, identificada con cédula de ciudadanía No. 65.800.964, Albeiro Castañeda Lozano, identificado con cédula de ciudadanía No. 93.205.199, Yenny Castañeda Lozano, identificada con cédula de ciudadanía No. 65.801.532, Alexander Castañeda Lozano, identificado con cédula de ciudadanía número 93.204.935 y Argenis Castañeda Lozano, identificada con cédula de ciudadanía No. 1.032.381.278, son dueños en común y proindiviso del predio Unidad Agrícola Familiar Lote No. 63 de Purificación-Tolima, de una extensión de trece hectáreas dos mil ochocientos doce metros cuadrados (13 Has. 2.812 M2), el cual fue adquirido por los condueños en virtud de la compraventa que celebraron con el señor Fernando Castañeda Medina, por medio de la escritura pública número 519 de 30 de diciembre 2005 de la Notaria Única de Purificación.

Que actualmente el predio se encuentra arrendado mediante contrato de arrendamiento al señor Fernando Andrade Castañeda, no obstante, el precio cierto por dicha obligación no está siendo repartido de manera equitativa entre los condueños puesto que quien recibe los dineros producto del arrendamiento es la señora Yurani Castañeda Lozano, pero el valor pactado como canon de arrendamiento no está siendo repartido y/o administrado de manera equivalente entre todos los propietarios, entre ellos, los demandantes, razón por la cual estos no desean continuar con la mancomunidad, por lo cual ofrecieron a los demás condueños la venta del predio, sin embargo, todos los demás propietarios se han negado a dicha solicitud, razón por la que se hace necesario darle trámite al presente asunto.

2.2.- El Trámite

Mediante auto del diecisiete (17) de enero de dos mil veintiuno (2021), visto a los folios 91 y 92 del paginario, se admitió la demanda, se ordenó la notificación de dicho auto y traslado a los demandados.

Con escritos de los folios 106 a 119, los demandados contestaron la demanda, se oponen a las pretensiones y formularon excepciones de mérito.

Conforme al numeral 3° de auto del 15 de febrero de 2022 (fls. 122 a 124), el Juzgado decidió dejar sin efectos jurídicos las constancias secretariales adiadas el 27 de enero, 1 y 10 de febrero de 2022 (C1 archivo 10, 12 y 13) en lo relacionado con los controles de los términos para tener por notificado el auto admisorio de la demanda a los demandados y el del traslado de la demanda y, ordenó a la secretaria que efectuara los controles de los términos precitados.

Posteriormente, mediante proveído del 3 de marzo de 2022 (fls. 139 y 140), el Juzgado decidió denegar el trámite a las excepciones de mérito propuestas por la parte accionada al no corresponder con las que legal y jurisprudencialmente son viables en esta clase de asuntos.

Teniendo en cuenta que la prueba documental obrante en el cartulario es suficiente para decidir lo que corresponda, se procederá a ello, previa las siguientes breves,

III. CONSIDERACIONES

Sea lo primero precisar que no se observa vicio alguno de nulidad que pueda invalidar lo actuado y al asunto se le ha impreso el trámite que le es propio, resultando procedente entrar a decidir sobre las pretensiones incoadas por los demandantes.

El artículo 406 del Código General del Proceso, prescribe lo siguiente:

“Todo comunero puede pedir la división material de la cosa común o su venta para que se distribuya el producto.

“La demanda deberá dirigirse contra los demás comuneros y a ella se acompañará la prueba de que demandante y demandado son condueños. Si se trata de bienes sujetos a registro se presentará también certificado del respectivo registrador sobre la situación jurídica del bien y su tradición, que comprenda un período de diez (10) años si fuere posible.

“En todo caso el demandante deberá acompañar un dictamen pericial que determine el valor del bien, el tipo de división que fuere procedente, la partición, si fuere el caso, y el valor de las mejoras si las reclama.

Dentro del mismo contexto, el artículo 409, incisos primero y segundo ibídem, reza:

“En el auto admisorio de la demanda se ordenará correr traslado al demandado por diez (10) días, y si se trata de bienes sujetos a registro se ordenará su inscripción. 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, convocará a audiencia y en ella decidirá.”

“Los motivos que configuren excepciones previas se deberán alegar por medio del recurso de reposición contra el auto admisorio de la demanda”. (Subrayado fuera del texto).

Con el propósito de dar cumplimiento a lo señalado en el artículo 406 citado, los demandantes aportaron con el libelo demandatorio, las siguientes probanzas:

- i) Certificado de libertad y tradición del inmueble objeto de la demanda, identificado con el número de matrícula inmobiliaria 368-37818, expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Purificación (fls. 7 a 11).
- ii) Avalúo Comercial del referido inmueble, rendido por los expertos Johanna A. Ramírez Beltrán y Jonathan Roa Robayo (fls. 12 a 37).
- iii) Copia de la Escritura Pública No. 519 del 30 de diciembre de 2005, otorgada en la Notaría Unica de Purificación, mediante la cual los demandantes adquirieron por compra la nuda propiedad sobre el referido inmueble (fls. 38 a 41).
- iv) Copia de la Escritura Pública No. 0515 del 10 de julio de 2007, otorgada en la Notaría Unica de Purificación, mediante la cual el señor Fernando Castañeda Medina, renuncia al Usufructo constituido mediante la Escritura 519 precitada sobre el predio en comento fls. 42 a 44).
- v) Certificado Paz y Salvo No. 21050310001150 de predial del inmueble emanado de la Alcaldía Municipal de Purificación (fl. 67).
- vi) Certificado de avalúo catastral No. 2021-21130310000076 del predio, fechado el 12 de noviembre de 2021 (fl. 69).

Del análisis en conjunto de la referida prueba se puede establecer con claridad meridiana que la nuda propiedad sobre el bien inmueble objeto de la división, fue adquirida en común y proindiviso por los señores Deyanira Castañeda Gaitán, Lucy Castañeda Lozano, Greif Castañeda Lozano y Astrid Castañeda Lozano, Yurany Castañeda Lozano, Albeiro Castañeda Lozano, Yenny Castañeda Lozano, Alexander Castañeda Lozano

y Argenis Castañeda Lozano, por compra hecha al señor Fernando Castañeda Medina, en los términos de la Escritura Pública No. 519 del 30 de diciembre de 2005, otorgada en la Notaría Unica de Purificación.}

De igual manera está demostrado que el señor Fernando Castañeda Medina, renunció al Usufructo que había sido constituido sobre el predio, mediante la Escritura Pública No. 0515 del 10 de julio de 2007, otorgada en la Notaría Unica de Purificación, razón por la cual no hay duda alguna que la propiedad sobre el bien motivo de la división, está radicada en cabeza de demandantes y demandados.

Ahora bien, los demandantes Deyanira Castañeda Gaitán, Lucy Castañeda Lozano, Greif Castañeda Lozano y Astrid Castañeda Lozano, demandan a los restantes condóminos Yurany Castañeda Lozano, Albeiro Castañeda Lozano, Yenny Castañeda Lozano, Alexander Castañeda Lozano y Argenis Castañeda Lozano, para que con su citación y audiencia y previo los trámites legales, se ordene la venta del bien común por la imposibilidad de otorgar división material de la Unidad Agrícola Familiar Lote No. 63, ubicada en la vereda Jabalcón del municipio de Purificación-Tolima.

Al contestar la demanda, los demandados se oponen a las pretensiones y fundamentan su defensa en el hecho que la Escritura Pública No. 519 del 30 de diciembre de 2005, mediante la cual los copropietarios adquirieron el inmueble, es nula y por tanto no es válida para los fines aquí requeridos y, formula unas excepciones de mérito sobre las cuales ya el Juzgado se pronunció, mediante auto del 3 de marzo de 2022 (fls. 139 y 140), denegándolas, proveído que causó su respectiva ejecutoria, razón por la cual nada hay que analizar ni decidir sobre el particular.

De igual manera, tampoco tiene recibo lo alegado respecto del avalúo comercial dado al inmueble objeto de la división ad valorem, por la potísima razón que el artículo 409, incisos primero del Código General del Proceso, es claro al señalar que si el demandado no está de acuerdo con el dictamen, podrá aportar otro o solicitar la convocatoria del perito a audiencia para interrogarlo, actividad que no desplegó el extremo pasivo de la litis, razón por la cual las alegaciones en tal sentido quedan sin ningún respaldo legal y, por consiguiente, ningún análisis merecen para ser desechadas y, en consecuencia, el avalúo aportado es plena prueba para el caso debatido.

Por tanto, teniendo en cuenta que el mismo reglado prescribe que 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, palmario resulta concluir que la división ad valorem deprecada en el evento sub lite tiene cabida y, por consiguiente, se debe proceder de conformidad.

Finalmente, conviene precisar que de conformidad con lo previsto en el artículo 44 de la Ley 160 de 1994, *salvo las excepciones que se señalan en el artículo siguiente¹, los predios rurales no podrán fraccionarse por debajo de la extensión determinada por el INCORA como Unidad Agrícola Familiar para el respectivo municipio o zona.*

En consecuencia, so pena de nulidad absoluta del acto o contrato, no podrá llevarse a cabo actuación o negocio alguno del cual resulte la división de un inmueble rural cuyas superficies sean inferiores a la señalada como Unidad Agrícola Familiar para el correspondiente municipio por el INCORA.

Según el artículo 25 de la Resolución 041 del 24 de septiembre de 1.996, emanada de la Junta Directiva del Instituto Colombiano de la Reforma Agraria, por medio de la cual se determinan las extensiones de las Unidades Agrícolas Familiares, por zonas relativamente homogéneas, en los municipios situados en las áreas de influencia de las respectivas gerencias regionales, las extensiones de las UAF en la regional Tolima son las siguientes:

“Zona Relativamente Homogénea No. 4 - Transición Cálida a Media

“Comprende áreas geográficas con altitud entre 400 a 1000 m.s.n.m. incluyendo parte de los municipios de: Ataco, Armero-Guayabal, Chaparral, Dolores, Fálán, Ibagué, Lérída, Líbano, Planadas, Rioblanco, Rovira, San Luis, San Antonio, Venadillo, Alvarado, Anzoátegui, Casabianca, Cajamarca, Cunday, Carmen de Apicalá, Fresno, Honda, Melgar, Mariquita, Natagaima, Prado, Icononzo, Purificación, Santa Isabel, Suárez, San Luis, Villarrica y Alpujarra, Ortega y Coyaima. Unidad agrícola familiar: comprendida en el rango de 34 a 44 hectáreas”.

Consecuente con lo anterior, no cabe ninguna duda que, en el caso particular, atendiendo el área del predio objeto del proceso -13 Has. 2.812 M2)-, tal como se manifiesta en el avalúo comercial adjunto a la demanda y, el número de comuneros (9), no es admisible la división material, como bien lo plantean los demandantes, siendo, por tanto, resulta viable la división ad valorem pedida, como al efecto se ordenará.

¹ Artículo 45. Se exceptúan de lo dispuesto en el artículo anterior:

- a) Las donaciones que el propietario de un predio de mayor extensión haga con destino a habitaciones campesinas y pequeñas explotaciones anexas;
- b) Los actos o contratos por virtud de los cuales se constituyen propiedades de superficie menor a la señalada para un fin principal distinto a la explotación agrícola;
- c) Los que constituyan propiedades que por sus condiciones especiales sea el caso de considerar, a pesar de su reducida extensión, como "Unidades Agrícolas Familiares", conforme a la definición contenida en esta Ley;
- d) Las sentencias que declaren la prescripción adquisitiva de dominio por virtud de una posesión iniciada antes del 29 de diciembre de 1961, y las que reconozcan otro derecho igualmente nacido con anterioridad a dicha fecha.

Ahora bien, teniendo en cuenta que el avalúo presentado no fue objeto de discusión en la forma prevista por el legislador por parte de los demandados, el cual asciende a la suma de QUINIENTOS VEINTICUATRO MILLONES OCHOCIENTOS CINCUENTA Y TRES MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y OCHO PESOS (\$524.853.348.00) MONEDA CORRIENTE, dicho valor será el tenido en cuenta para los fines legales siguientes del proceso, o lo que es lo mismo, para efectos de la subasta del inmueble común.

En suma, se decretará la venta del bien común, para que el producto de la venta sea distribuido entre los condueños en proporción a sus derechos y, se condenará en costas a los demandados como consecuencia del fracaso de la oposición planteada.

Finalmente, se ordenará incorporar al proceso la documentación obrante a los folios 149 a 157 del Archivo 30, que tiene que ver con el trámite del registro de la demanda ordenada en el asunto.

Por lo expuesto, el Juzgado Civil del Circuito de Purificación - Tolima,

V. RESUELVE:

Primero: Decretar la venta en pública subasta del bien inmueble Unidad Agrícola Familiar Lote No. 63, de cabida superficiaria de TRECE HECTÁREAS DOS MIL OCHOCIENTOS DOCE METROS CUADRADOS (13 HAS. 2.812 M2), ubicado en la vereda Jabalcón del municipio de Purificación-Tolima, determinado por los siguientes linderos: “Partiendo de un mojón demarcado en el plano con el No. 181 situado en la margen derecha del canal aguas abajo lindando canal de por medio con la parcela No. 35 hasta llegar al mojón No. 180, situado sobre la misma margen; de aquí en línea recta con dirección S.E. y distancia aproximada de 1.79 metros, lindando cerca de por medio con terreno de terceros hasta llegar al mojón No. 186, de aquí línea recta con dirección NW y distancia aproximada de 669 metros, lindando con la parcela No. 64 hasta llegar al mojón No. 181 punto de partida”. El predio así determinado se identifica con el número de matrícula inmobiliaria 368-37818 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Purificación y cuenta con la ficha catastral No. 0-0-008-0091-000.

Segundo: Ordenar que el producto de la venta se entregue a los copropietarios Deyanira Castañeda Gaitán, identificada con cédula de ciudadanía No. 65.586.708, Lucy Castañeda Lozano, identificada con cédula de ciudadanía No. 52.763.961, Greif Castañeda Lozano, identificado con cédula de ciudadanía No. 52.737.723 y Astrid Castañeda Lozano, identificada con cédula de ciudadanía No. 65.800.195; Yurany Castañeda Lozano, identificada con cédula de ciudadanía No. 65.800.964, Albeiro Castañeda Lozano, identificado con cédula de ciudadanía No. 93.205.199, Yenny Castañeda Lozano, identificada con cédula de ciudadanía No. 65.801.532, Alexander Castañeda Lozano, identificado

con cédula de ciudadanía número 93.204.935 y Argenis Castañeda Lozano, identificada con cédula de ciudadanía No. 1.032.381.278, en proporción a sus derechos.

Tercero: Ordenar el secuestro del bien inmueble objeto de la división, determinados en el ordinal primero de la parte resolutive de este proveído.

Comisionase con amplias facultades legales, inclusive la de nombrar secuestre de sus propias listas, al señor Juez Promiscuo Municipal - Reparto - de esta localidad, para que lleve a cabo la diligencia de secuestro ordenada. Líbrese comisorio con los insertos del caso.

Cuarto: Ordenar que se tenga por incorporado al proceso la documentación obrante a los folios 149 a 157 del Archivo 30, que tiene que ver con el trámite del registro de la demanda.

Quinto: Condenar en costas a los demandados Yurany Castañeda Lozano, Albeiro Castañeda Lozano, Yenny Castañeda Lozano, Alexander Castañeda Lozano y Argenis Castañeda Lozano y a favor de los demandantes. Tásense.

Fijar como agencias en derecho la suma de \$16.000.000.

COPIESE, NOTIFIQUESE Y CUMPLASE



ALVARO ALEXI DUSSAN CASTRILLON
Juez

Firmado Por:

**Alvaro Alexi Dussan Castrillon
Juez Circuito
Juzgado De Circuito
Civil 001
Purificacion - Tolima**

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: **2d68e9226ce2303208ece63a4c376390439f291291d4e3d6995393729c7bab11**

Documento generado en 25/05/2022 05:17:15 PM

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