



**REPUBLICA DE COLOMBIA**  
**RAMA JUDICIAL**  
**JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO**  
**VALLEDUPAR-CESAR**

Nueve (09) de diciembre de 2021.

Procede el despacho a pronunciarse dentro del proceso DIVISORIO adelantado por Dilia Josefina Pinto Araujo y Otros contra Jorge Pinto Araujo y Otros, identificado bajo **Radicación 2011-00208**, a fin de dar impulso procesal, luego de haberse superado la interrupción que produjo el fallecimiento del apoderado judicial de la parte demandada.

Se encuentra el proceso a fin de desatar las varias objeciones presentadas por las partes al trabajo de partición realizado. Sin embargo, se aprecia del estudio a las objeciones y revisado el expediente, que existen incongruencias sustanciales que ameritan un pronunciamiento.

En efecto, se advierte, teniendo en cuenta la descripción del predio objeto de división en cuanto a sus títulos y registro, que la señalada extensión superficiaria difiere sustancialmente con las que fueron verificadas materialmente por experticias técnicas, tales como levantamientos topográficos, presentando una diferencia de 50 Has aproximadamente. Pero, además, el trabajo de partición se realizó como si se tratase de dos predios diferentes, adjudicando un lote de terreno a cada uno de los comuneros en cada uno de los dos predios; cuando se sabe, que si bien se describen por separados los lotes la Estancia y La Esperanza, jurídicamente conforman un solo predio y amparados en un solo registro y folio de matrícula inmobiliaria No. 190-6109.

Estos dos aspectos, señalados puntualmente, impondrían la necesidad de rehacer la partición, sin que se entrase en el estudio detallado que sirvieron de argumentos a las objeciones; sin embargo, para ordenar que se rehaga la partición se hace necesario, previamente, se adopten medidas pertinentes a fin de solventar el primero de los aspectos señalados, relacionado este con la verdadera cabida del predio a dividir.

A fin de poner de presente la confusión que en este asunto ha generado la verdadera extensión superficiaria del predio, el Despacho se permitirá hacer un recorrido del expediente, exponiendo las piezas procesales pertinentes. Así:

En el libelo introductorio (visible folio 1 del Cuaderno No.1) en el acápite de las DECLARACIONES se describe el raíz como un inmueble rural denominado LA ESTANCIA, advirtiendo que antes se trataba de 2 predios denominados La Estancia y La Esperanza. Señala la togada, que el bien tiene una **superficie de 220 Has**,

comprendidas dentro de los linderos que describe como un solo inmueble; y afirma "... que dichos predios constituyen un solo campo y no hacienda mención en dicha escritura (sin que se pueda advertir a que instrumento público hace referencia) que tal predio estaba cruzado por la carretera Nacional LA PAZ – MANAURE, distinguido con el **folio de Matricula Inmobiliaria No. 190-6109...**" (visible folio 13 del Cuaderno No.1).

En el referido folio de matricula inmobiliaria, aparece en el acápite correspondiente a la descripción, cabida y linderos del inmueble inscrito, que se trata éste de un predio conformado por 2 predios rurales denominados La Estancia, descrito con una extensión de 30 Has y sus propios linderos, y el predio La Esperanza descrito con una extensión de 220 Has y sus propios linderos; citando en la parte final la advertencia que textualmente fue citada por la demandante y transcrita precedentemente. En la complementación se señala que el inmueble fue adquirido en predio de mayor extensión por compra que hiciera Ramon de la Trinidad Zuleta a Juan Antonio Cotes, según **escritura No. 11 del 6 de abril de 1948.**

*De la simple sumatoria de las extensiones superficiarias, se advierte sin mayores esfuerzos argumentativos, que en la demanda se describió únicamente por su extensión y linderos el predio denominado La Esperanza (220 Has), dejando de lado, como se advierte en el folio de matrícula inmobiliaria, el también predio denominado La Estancia con una extensión de 30 Has, para un único predio identificado con una **extensión de 250 Has.***

Conforme se deja constancia registral, el predio fue adquirido por Ramon Pinto Fernández en compra a Sixto Raúl Rosado, contenida en **escritura pública 136 del 5 de julio de 1965** (visible folio 652 Cuaderno No. 4), otorgada en la Notaria Única de Robles (anotación No. 5 del 27/7/1965); y posteriormente adjudicado a las partes de este proceso en la sucesión de Ramon Pinto Fernández y Leticia Araujo de Pinto, en **sentencia del 2 de mayo de 2007** (visible folio 30 Cuaderno No. 1), proferida por el Juzgado Tercero de Familia de Valledupar (anotación No. 8 del 4/5/2009).

Mediante **escritura pública No. 238 del 10 de septiembre de 2009** Visible folio 8 Cuaderno No.1), otorgada ante la Notaria Única de La Paz, a través de apoderado especial, los ahora comuneros proindiviso, protocolizan el trabajo de partición que fuera aprobado mediante sentencia en juicio de sucesión, describiendo, tal como fue descrito en la referida partición dentro del acápite de los activos como primera partida (visible folio 18 Cuaderno No. 1), dos predios denominados, el primero La Estancia con 30 Has de extensión; el segundo, La Esperanza con 220 Has de extensión. Cada uno de los predios es identificado con sus propios linderos, compartiendo así entonces los linderos SUR y NORTE respectivamente, solo divididos por lo que se describe como "...carretera en medio...".

Mediante trabajo topográfico realizado por el Topógrafo Rubén González Castillo L.P. No. 01-1923 del C.N.P.T. (visible a folio 34 a 55 del Cuaderno No.1), anexando un Plano que describe como "plano 2"; luego de identificar varias áreas como "auto adjudicadas", determina un **área total medida de la Finca La Estancia de 190 Has 1199 Mts2**, incluyendo un área de carretera de 2 Has 9562 Mts2.

*Sin embargo, el trabajo topográfico referido plantea varias inquietudes. La sumatoria de las extensiones superficiarias anotadas en el plano 2, incluido un lote denominado como "Área de Reserva" en 17 Has 1580 Mts<sup>2</sup>, no arrojarían un total mayor a las 100 Has. Pero, además, los lotes identificados en el cuadro de Áreas no fueron identificados en el plano 2, sin que se pueda saber de que lotes se trata y si estos componen la totalidad del predio.*

Visible a folio 56 del Cuaderno No. 1, se aprecia la facturación del impuesto predial expedida por la Tesorería Municipal de Manaure Balcón del Cesar, correspondiente al predio La Estancia (código 00-01-0001-0029-000), el cual es descrito con un **área de 41 Has 1586 Mts<sup>2</sup>**. Y a folio 57, factura de impuesto predial del Municipio de La Paz, describe el predio La Estancia (Ref. catastral 000100020098000) con una **extensión de 174 has 3165 Mts<sup>2</sup>**.

Anexo a la contestación de la demanda (visible folio 200 Cuaderno No. 2) aparece un plano a mano (del cual se afirma fue elaborado por el topógrafo Rubén González contratado por los comuneros), en el cual se identifican unas áreas con unas extensiones individuales, las que sumadas dan una **extensión total de 207 Has + 5.368 Mts<sup>2</sup>**. Pero, además, en el norte del plano, con carretera La Paz-Manaure en medio, se identifica **un lote con tan solo 24 Has + 2150 Mts<sup>2</sup>**.

*De lo anterior debemos inferir entonces, que el lote correspondiente a La Estancia, ubicado en el lindero norte del predio La Esperanza, solo divididos por carretera en medio, tendría una extensión superficiaria muy inferior a la que se reporta en registro en 30 Has.*

Anexo a la contestación de demanda, ahora de Jorge Ramon Pinto Araujo (visible a folio 258 Cuaderno No. 2) se aportó, entre otros, plano resultado de levantamiento topográfico realizado sobre el predio por Aníbal Marín y Luis Daza L.P. 004071 en agosto de 2008, es decir, posterior a la sentencia de aprobación al trabajo de partición en las sucesiones de Ramon Pinto Fernández y Leticia Araujo de Pinto, se determina para el predio La Estancia un área de 25 Has + 8.500 Mts<sup>2</sup>, y para el predio La esperanza un área de 174 Has + 3.165 Mts<sup>2</sup>, lo cual significa que en este levantamiento topográfico, el **área total es de 200 Has + 1.665 Mts<sup>2</sup>**.

Mediante informe pericial ordenado en Inspección Judicial realizada en el predio, el auxiliar de la justicia, perito Emel Cotes Gómez (visible folio 639 Cuaderno No. 4), tomo a efectos de identificar el inmueble el **área de 190 Has + 1.199 Mts<sup>2</sup>**, según plano levantamiento topográfico realizado por el topógrafo Rubén González Catillo en febrero de 2010, del cual afirma, "... las partes están de acuerdo según me lo manifestaron en la diligencia...".

Practicado avalúo decretado en sentencia que ordena la división material, el ahora perito Emel Rivero Zuleta ( visible folio 783 Cuaderno No, 4), describe dos predios; La Estancia el primero, con una extensión de 30 Has "...según lo confirma la Escritura Pública 136 del 5 de julio de 1995 de la Notaria de La Paz..."; La Esperanza el segundo, "... con una capacidad superficiaria aproximadamente de 220 Has..."; determinando al final de su informe de avalúo 60 Has de terreno plano y 190 Has de terreno quebrado, señalando entonces **250 Has como área total**; sin indicar

cuantas de ellas pertenecen a los dos predios descritos, y asignando, obviamente, distintos valores a la hectárea según su topografía.

Posesionada como Partidora designada la Dra. Emma Floralba Annicchiarico Iseda, presenta su trabajo de partición (visible folio 833 Cuaderno No. 4), en el cual procede a la adjudicación de bienes describiendo dos predios, La Estancia y La Esperanza, con una extensión de 30 y 220 Has respectivamente, y procede entonces a determinar las hijuelas correspondientes a cada uno de los comuneros adjudicándole para su pago una porción de terreno en cada uno de los predios, como si se tratase de dos predios distintos y no como realmente aparece registralmente, como un solo predio. Como conclusión afirma que "... la división material se hizo por loteo de los dos predios que conforman el bien común, .... , formando con ello nuevos predios, con distintas medidas y linderos, que deberán registrarse individualmente..."; anexando como apoyo un plano de desenglobe elaborado por Adrián Rivera Martínez donde se marcan cada uno de los lotes correspondientes a los dos predios, e indicando el lote 1 con 220 Has, y el lote 2 con 30 Has para un total de **área total de 250 Has.**

Presentadas objeciones a la partición, respecto del área adjudicada la señora partidora señaló que "... tanto en la demanda, documentos anexos (folio de matrícula inmobiliaria; escrituras, partición de la sucesión, etc.), se habla que los inmuebles tienen: La Esperanza 220 Has y La Estancia 30 Ha; si existen planos aportados con medidas diferentes, estos no se tuvieron en cuenta en los peritazgos realizados ...".

Álvaro Enrique Daza Lemus, designado como perito a fin de realizar prueba pericial dentro del tramite de objeciones presentadas a la partición, indica en su informe con plano anexo (visible folio 880 Cuaderno No. 4), como descripción del predio un **área de 195 Has + 395 Mts<sup>2</sup>**, ubicado a partir del kilometro 5 de la vía que conduce de la cabecera de La Paz a Manaure, en sus márgenes izquierda y derecha.

*Del anterior detallado recorrido, sin necesidad de mayores disertaciones, se pone de manifiesto que las medidas reales y materiales del predio objeto de división, difieren sustancialmente de las que identifican el mismo en títulos y registro.*

Ahora bien, si el proceso divisorio tiene como objetivo la terminación de la comunidad por la división del haber común (núm.. 3º art. 2340 C.C.), mal puede pensarse, como lo expuso la partidora, que la división material deba regirse única y exclusivamente por los títulos del predio, dejando de lado una realidad puesta de presente, y es que materialmente existe una diferencia sustancial con aquellos; de tal suerte que si la división se realiza conforme a la medida escritural, se haría un imposible jurídico y material, la diligencia de entrega de los correspondientes derechos a los comuneros, como culminación del tramite divisorio, lo cual pondría de presente una partición totalmente inocua.

Así las cosas, antes de proceder a ordenar que se rehaga la partición, para lo cual habrá de designarse un nuevo partidor, ante la renuncia de la auxiliar de la justicia al haber asumido un cargo de función pública, se impone requerir a los actores, dado que aparece su común acuerdo en las medidas reportadas en levantamiento topográfico, para que se adelante el trámite administrativo ante el Instituto Geográfico Agustín Codazzi IGAC, de aclaración de medidas y linderos con base en las fichas catastrales que sustentan los predios.

De otra parte, se reconocerá a los señores Ivana Valeria y Román Andrés Pinto Espejo, y Jean Carlos Pinto Maestro, al haberse acreditado su vocación hereditaria en su condición de descendientes, como sucesores procesales (art. 68 del C.G. del P.) del también acreditado causante Jaime Raúl Pinto Araujo, parte comunera en este divisorio. De igual manera, se reconocerá personería jurídica a su apoderada judicial debidamente constituida.

En igual forma, se reconocerá a los señores Jhon Jairo Araujo Manga, Carlos Alfonso y Ovidio Enrique Araujo Saurith, al haberse acreditado su vocación hereditaria en su condición de descendientes, como sucesores procesales (art. 68 del C.G. del P.) del también acreditado causante Carlos Arturo Araujo Cáceres, parte comunera en este divisorio. De igual manera, se reconocerá personería jurídica a su apoderado judicial debidamente constituido. Se abstendrá el Despacho de reconocer como sucesora procesal a Norleivis Isabel Araujo Manga, dado que no se acreditó su vocación hereditaria.

En merito a todo lo expuesto, se **DISPONE:**

**Requerir** a las partes comuneras en este asunto, para que, en calidad de interesados, en el termino perentorio de quince (15) días, den inicio al trámite administrativo ante el Instituto Geográfico Agustín Codazzi IGAC, de aclaración de medidas y linderos con base en las fichas catastrales que sustentan los predios; con el único propósito de aclarar las medidas reales y materiales respecto de las que aparecen señaladas en los títulos inscritos.

Por Secretaria manténgase, mediante informe o nota secretarial, informado al despacho de toda actuación, solicitud, memorial y demás, relacionados con este asunto, pasando oportunamente el expediente al Despacho, a fin de dar impulso eficaz al proceso, y evitar futuras dilaciones, teniendo en cuenta el radicado 2011.

**Reconocer** como **sucesores procesales** del comunero fallecido Jaime Raúl Pinto Araujo a sus descendientes **Ivana Valeria y Román Andrés Pinto Espejo, y Jean Carlos Pinto Maestro.**

**Reconocer** personería jurídica a la togada Dra. Eloísa Morón Cotes, para que represente judicialmente a los sucesores procesales reconocidos, de conformidad al poder especial debidamente constituido.

**Reconocer** como **sucesores procesales** del comunero fallecido Carlos Raúl Araujo Cáceres a sus descendientes **Jhon Jairo Araujo Manga, Carlos Alfonso y Ovidio Enrique Araujo Saurith.**

**Abstenerse** de reconocer como sucesora procesal a Norleivis Isabel Araujo Manga, por las razones expuestas en la parte motiva.

**Reconocer** personería jurídica al togado Dr. Joel Enrique Peralta Daza, para que represente judicialmente a los sucesores procesales reconocidos, de conformidad al poder especial debidamente constituido.

**NOTIFIQUESE Y CUMPLASE**

**GERMAN DAZA ARIZA**  
***JUEZ***