



**REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO
MONTERÍA - CÓRDOBA**

Referencia de proceso

| | |
|-------------------------|---------------------------------------|
| RADICADO | 23-001-31-03-004-2013-00232-00 |
| CLASE DE PROCESO | ESPECIAL DE DIVISION MATERIAL |
| DEMANDANTE | ERNESTO SAENZ CORREA |
| DEMANDADO | DINA RAMIREZ FLOREZ Y OTROS |

ASUNTO A TRATAR

En aplicación de lo dispuesto en el artículo 132 del C.G.P, procede el despacho a realizar control de legalidad al proceso de la referencia.

ANTECEDENTES

La presente demanda divisoria fue admitida mediante auto adiado 4-junio-2013, dándosele aplicación a lo estipulado en los artículos 467 y siguientes del Código de Procedimiento Civil. Realizadas las gestiones de notificación pertinentes, los demandados comparecieron al proceso mediante apoderado judicial formulando como excepción de mérito la que denominaron “falta de identidad jurídica del bien inmueble a dividir”.

Posteriormente, el apoderado demandante allega reforma de la demanda la cual fue administrada en proveído del 26-agosto-2013; nuevamente los demandados proponen la misma excepción sobre la cual se da traslado a la parte demandante. Se dispuso abrir a pruebas el proceso por el término de veinte (20) días, decretando las entre otras, la inspección judicial al inmueble objeto de división y la designación de perito para su avalúo.

Llegado el día y hora previstas para la diligencia, se realizó la inspección judicial y se posesionó al perito designado a fin que rindiera el avalúo requerido. Presentado el avalúo, se dio traslado a las partes sobre el mismo y luego se designó partidador quien adosó su informe al expediente.

Finalmente, mediante auto de fecha 14-noviembre-2018 se decretó la suspensión del proceso hasta tanto se resolviera el proceso de pertenencia instaurado por José Miguel Ramírez Flórez contra Diana Ramírez, Ernesto Sáenz Correa y Orlando Ramírez Flórez.

CONSIDERACIONES

Conforme a lo establecido en los derogados artículos 470 y 471 del Código de Procedimiento Civil el proceso divisorio es del siguiente tenor:

ARTICULO 470. En el auto admisorio de la demanda se ordenará dar traslado al demandado por diez días.

Si en la contestación no se proponen excepciones previas ni de otra naturaleza, ni se formula oposición, el juez decretará la división en la forma solicitada, por medio de auto. Cuando sólo se propongan excepciones previas se aplicará lo dispuesto en el artículo 99, y si ninguna prospera, en el auto que las decida se decretará la división. Si se propusieren simultáneamente excepciones previas y oposición o únicamente ésta, el juez decretará las pruebas pedidas por las partes y las que de oficio considere convenientes, y señalará el término de veinte días para practicarlas, vencido el cual resolverá lo que fuere conducente; si prospera alguna excepción previa se aplicará, en lo pertinente, lo dispuesto en el artículo 99. El auto que decrete o niegue la división o la venta es apelable.

ARTICULO 471. Para el cumplimiento de la división o la venta se procederá así:

1. El auto que la decrete ordenará el avalúo del bien común y designará peritos que apreciarán por separado el valor de las mejoras alegadas por terceros y de las zonas donde ellas se encuentren. Las objeciones al dictamen se decidirán por auto apelable.

Si todas las partes fueren capaces podrán de común acuerdo prescindir del avalúo y señalar el valor del bien.

2. No habiéndose propuesto objeciones al avalúo o resueltas las formuladas, se prevendrá a las partes para que dentro de los tres días siguientes designen partidior, o si todas ellas son capaces, soliciten autorización para hacer la partición por sí o por sus apoderados. El juez nombrará el partidior, si las partes no deciden hacer la partición por sí mismas o no hacen la designación.
” (...)

Descendiendo al caso subjudice, es pertinente traer a colación las pretensiones formuladas en la demanda y su reforma, estas son: 1. Pretensión principal: Decretar la división material del inmueble urbano consistente en un lote de terreno y el edificio en él construido denominado “María Cristina” ubicado en la ciudad de Montería en la calle 63ª No. 3-169 Etapa 6B Urbanización El Recreo con matrícula inmobiliaria No. 140-38838 de la ORIP de Montería. 2. Pretensión subsidiaria: En caso de no poder dividirse el bien, decretar la venta en pública subasta del mismo, previo embargo, secuestro y avalúo, cuya base será el valor total. Hecho el remate y una vez registrada y entregado el inmueble al rematante dictar sentencia aprobatoria y de distribución del precio entre los tres comuneros en proporción al 33.333%.

Ahora bien, el bien objeto del juicio se identifica con el FMI 140-38838 y en su certificado de libertad y tradición se observa que se encuentra identificado como un lote de terreno:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

COD CATASTRAL ANT: 01-01-331-012

DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS:

LOTE CON EXTENSION DE 766.50 MTS2 LOS LINDEROS CONSTAN EN LA ESCRITURA # 1.963 DE 30.10.89 NOTARIA 1 DE MONTERIA
COMPLEMENTACIÓN:

1.-AGROPECUARIA SANTA ELENA LTDA, ADQUIRIO POR RESERVA DE LOTE (149.502,25 MTS.2)SEGUN ESCRITURA # 2.098, DE FECHA 01-10-84, NOTARIA 1 DE MONTERIA, REGISTRADA EL 04-10-84, MAT 140-0024648. 2.-AGROPECUARIA SANTA ELENA LTDA, ADQUIRIO POR COMPRA A: SALAS CALLE FERNANDO, SEGUN ESCRITURA # 247, DE FECHA 30-03-73, NOTARIA 1 DE MONTERIA, REGISTRADA EL 02-04-73, VALOR DEL ACTO \$ 1.030.000,00M/L. MAT/140-0000465. 3.-SALAS CALLE FERNANDO, ADQUIRIO POR COMPRA A: CABRALES DE MENDEZ FLORA, SEGUN ESCRITURA # 85, DE FECHA 28-02-72, NOTARIA 2 DE MONTERIA VALOR DEL ACTO \$ 7.000.000,00M/L. REGISTRADA EL 14-03-73, MAT.140-0000465. 4.-CABRALES ANAYA DE MENDEZ FLORA, ADQUIRIO POR LIQUIDACION DE SOCIEDAD ENTRE MONTOYA MEJIA ROBERTO Y CABRALES ANAYA DE MENDEZ FLORA, ESCRITURA # 373, DE FECHA 30-05-63, NOTARIA 1 DE MONTERIA, REGISTRADA EL 06-06-63, MAT.140-0000465. 5.-SOCIEDAD MENDEZ & MONTOYA LTDA, ADQUIRIERON POR APORTE DE: CABRALES VDA DE MENDEZ FLORA Y MONTOYA M. ROBERTO, SEGUN ESCRITURA # 329, DE FECHA 01-06-56, NOTARIA 1 DE MONTERIA REGISTRADA EL 20-07-56, MAT.140-0000465. 6.-MONTOYA M.ROBERTO, ADQUIRIO POR REMATE A: AUGUSTO H. ROSARIO-MARTHA CECILIA, DONALDO MAXIMILIANO, RAIMUNDO Y RAUL HERNANDO MENDEZ CABRALES, SEGUN SENTENCIA DE FECHA 30-12-55 JUZGADO UNICO CIVIL DEL CIRCUITO DE MONTERIA REGISTRADA EN LA MAT. 140-0000465. 7.-CABRALES DE MENDEZ FLORA, RAIMUNDO, AUGUSTO H. ROSARIO, MARTHA CECILIA, DONALDO MAXIMILIANO Y RAUL H.MENDEZ CABRALES, ADQUIRIERON POR ADJUDICACION DE SUCESION DE: MENDEZ AUGUSTO H., SEGUN SENTENCIA DE FECHA 16-10-53, JUZGADO UNICO CIVIL DEL CTO.DE MONTERIA, REGISTRADO EL 20-11-53. MAT/140-0000465.

DIRECCIÓN DEL INMUEBLE Tipo de predio: URBANO

1) LOTE 12 MANZANA F CALLE 63 # 3-169 ETAPA 6B URB EL RECREO

La judicatura advirtió que era necesaria la realización de una inspección judicial a fin de verificar la existencia material de un edificio que al parecer estaba construido sobre el lote de acuerdo a lo manifestado en los hechos de la demanda y en el escrito de excepciones allegado por el extremo demandando, en atención a que en el FMI no figura declaración de construcción ni de mejoras. En efecto, en la diligencia se observó la existencia de un edificio con varios apartamentos que había sido construido sobre el predio el cual tiene como nombre “María Cristina”.

De conformidad con lo explicado, considera esta unidad judicial que las pretensiones de la demanda no pueden ser acogidas, ya que en la realidad el bien objeto del proceso no se trata de un lote o porción de terreno pura y simple. En este sentido, es imposible realizar la división material sobre un edificio sobre el cual no existe declaración de construcción y/o de mejoras y su correspondiente registro. Si se desea hacer una división del edificio teniendo en cuenta los apartamentos y zonas comunes que se hallan construidos, debe realizarse el levantamiento de una escritura pública de propiedad horizontal, donde se identifiquen y describan cada uno de los inmuebles y se le designe a cada uno un dueño según el derecho proporcional de propiedad que cada uno ostente.

Así mismo, tampoco es posible acoger la pretensión subsidiaria de decretar la venta del bien en pública subasta ya que la falta de título sobre el inmueble impediría desde todo punto de vista la inscripción del remate. Por tal motivo, y en ocasión a la talanquera jurídica presentada, se negarán las pretensiones de la demanda y su reforma y así quedará plasmado en la parte resolutive de esta providencia. Finalmente, se ordenará la terminación del proceso, el levantamiento de las medidas cautelares decretadas y su consecuente archivo.

En virtud de lo expuesto el Despacho,

RESUELVE

PRIMERO: Negar las pretensiones de la demanda y su reforma en atención a las razones expuestas en la parte motiva de este proveído.

SEGUNDO: Decretar la terminación del presente proceso.

TERCERO: Levántense las medidas cautelares decretadas. *Por secretaria, ofíciase.*

CUARTO: Archívese el expediente dejando las anotaciones de rigor.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE

Firmado Por:

Carlos Arturo Ruiz Saez
Juez
Juzgado De Circuito
Civil 004 Oral
Montería - Córdoba

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: 58d6817db170d131d4ad2f26b8aaf9c5a5ccb2d7af7215a58dd00a462465c2de

Documento generado en 05/10/2021 02:28:36 PM

Valide este documento electrónico en la siguiente URL: <https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>