



**JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO
ARMENIA QUINDIO**

Asunto: Deniega División Material
Decreto Venta en Pública Subasta
Proceso: Verbal Especial – Divisorio
Demandante: Juan Daniel Urrea Londoño
Demandado: Juan Manuel Urrea Serna
Radicado: 630013103003-2022-00093-00

Octubre seis (06) de dos mil veintidós (2022)

I. OBJETO

Resolver lo atinente a la viabilidad o no de ordenar la división en la forma como ha sido solicitada por el actor.

II. ANTECEDENTES

Juan Manuel Urrea Serna, valido de apoderado judicial, formuló demanda para inicio de proceso divisorio venta de bien común, procurando la división material del fundo del que es copropietario. En subsidió, deprecó su venta en pública subasta.

Conforme se desprende del certificado de tradición y libertad, el demandante es titular del 33.33% y el demandado del 66.66%.

El demandado fue notificado del auto admisorio de la demanda en forma personal, sin que dentro del término de traslado ejerciera defensa alguna.

Obra además constancia de inscripción de la medida cautelar decretada sobre la heredad cuya partición se pretende.

De otro lado, mediante auto calendado al 18-07-2022 se ordenó la práctica de un nuevo dictamen pericial en tanto existía una disparidad respecto al área que obraba en el certificado de tradición con la dispuesta en la experticia acercada con la demanda, por lo que se designó profesional experto en la materia.

Acercado el aludido dictamen su autor, ingeniero Alfredo Álvarez López, ratifica que, conforme a levantamiento planimétrico del fundo, su área correcta es 81 hectáreas + 8.551 Metros.

Expone además el perito designado que la división material bajo los estrictos porcentajes de copropiedad es prácticamente



imposible de lograr dada la existencia de cultivos dispersos por toda la extensión del bien, por lo que sugiere se acoja la división calculada sobre el avalúo monetario del bien con apego al porcentaje de copropiedad, tal como se consignó en el dictamen inicial acercado con la demanda.

En suma, distingue el perito los predios resultantes producto de la división que de ese modo ha planteado, denominándolos como Lote 1 Hacienda Guayaquil para Juan Manuel Urrea Serna con una extensión de 51.2719 Hectáreas y Lote 2 Hacienda Guayaquil para Juan Daniel Urrea Londoño con una extensión de 30.5832 Hectáreas, aportando su respectivo alinderamiento.

III. CONSIDERACIONES

Los artículos 406 y siguientes del compendio procedimental gobiernan el trámite que debe surtir el proceso divisorio, el cual tiene como propósito extinguir una comunidad, bien sea por la senda de la división ad valorem o material.

Conforme lo reglado en el artículo 407 Ib, la división material tiene cabida siempre que el bien resulte divisible sin afectar los derechos de los comuneros.

Para el asunto se aprecia que tal como narra el perito, la UAF del municipio en donde está situado el bien indica que la extensión mínima debe oscilar entre 5 y 10 hectáreas, razón por la que el bien resulta divisible.

Pese a esto, la división que se ha planteado al interior de estas diligencias contraviene el postulado relativo al desmerecimiento del derecho de los condueños por causa del fraccionamiento.

Ello es así en vista de que con la división que se plantea calculada sobre la valuación monetaria se estaría lesionando el derecho del demandado Juan Manuel Urrea Serna, ello conforme pasa a indicarse en el siguiente comparativo:

Comunero	Has. según %	Has. Según Avalúo
Juan Daniel Urrea Londoño	27.285	30.5832
Juan Manuel Urrea Serna	54.5701	51.2719

Así, puede apreciarse que con la división pretendida se estaría menguando el terreno por asignar al demandado, pues estaría perdiendo sin causa alguna 3.2982 Has y a su vez el demandante estaría acrecentando su derecho injustificadamente.



Puestas en ese orden las cosas, la división como ha sido reclamada no procede, pues, como se ha indicado, desmerece el derecho de uno de los condóminos, de modo que se denegará la división.

Ahora, comoquiera que en la pretensión cuarta de la demanda se invocó en subsidio el decreto de la venta en pública subasta, es del caso acoger la misma, pues como indica el ya citado canon 407: “*en los demás casos procederá la venta*”.

Así, conforme a lo dispuesto en el artículo 411 se dispondrá el secuestro del bien común, para lo cual se comisionará al ente territorial competente según la jurisdicción donde se encuentra ubicado.

Por lo expuesto, el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Armenia,

RESUELVE

PRIMERO: DENEGAR la división material del bien inmueble distinguido con la matrícula inmobiliaria número 280-179147.

SEGUNDO: DECRETAR la venta en pública subasta el bien inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria número 280-179147.

TERCERO: ORDENAR el secuestro del bien citado en el numeral anterior; para el efecto, se COMISIONA al señor alcalde Municipal de Montenegro, a quien se le facultad para designar y reemplazar secuestre, así como para señalar sus honorarios por la actuación en la diligencia.

Librese despacho comisorio con los insertos del caso.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

**IVÁN DARÍO LÓPEZ GUZMÁN
JUEZ**



Estado # 57 del 06-10-2022

Firmado Por:
Ivan Dario Lopez Guzman
Juez
Juzgado De Circuito
Civil 003
Armenia - Quindío

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: **c65e5d131fb9c8f907e594892e1f7efe2a6ea13ac1679be69cd25039b528683b**

Documento generado en 06/10/2022 06:00:37 AM

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