

**REPÚBLICA DE COLOMBIA**



**RAMA JUDICIAL**

**JUZGADO DIECIOCHO CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI**

Santiago de Cali, nueve (9) de septiembre de dos mil veinte (2020)

**Sentencia N° 173**

REFERENCIA: **DIVISORIO**

RADICACIÓN: **760013103018-2019-00068-00**

DEMANDANTE: **JOSÉ ALFONSO ROCHA HERNÁNDEZ**

DEMANDADO: **SOCIEDAD AGROEMPRESARIAL LTDA**

**I. ASUNTO**

Procede este Despacho a pronunciarse frente a la solicitud de división material pretendida dentro del proceso declarativo especial divisorio propuesto por JOSÉ ALFONSO ROCHA HERNÁNDEZ contra SOCIEDAD AGROEMPRESARIAL LTDA, de conformidad con el artículo 406 a 418 del CGP.

**II. DE LA DEMANDA Y LA CONTESTACIÓN**

1. **DEMANDA:** Como antecedentes, se tiene que:

El señor JOSÉ ALFONSO ROCHA HERNÁNDEZ por conducto de mandataria judicial, presentó proceso divisorio material, contra la SOCIEDAD AGROEMPRESARIAL LTDA, en la que solicita:

- Que se decrete la división material, de un lote de terreno ubicado en la ciudad de Cali en la carrera 42 calle 9 A lote # 87 Urbanización Militar con un área de 1.056.25 Mt<sup>2</sup> distinguido como el lote No. 87, delimitado con los siguientes linderos especiales: NORTE: En 32.50 mt en parte con el lote No. 81 y en parte con el lote No 94, SUR, en 32.50 Mt con la carrera 42, ORIENTE: en una extensión de 32.50 Mt con el lote 71 de la manzana F, OCCIDENTE: en una extensión de 32.50 Mt con el lote No. 98 de la manzana F. Inmueble identificado con Matricula Inmobiliaria No, 370-604201 de la Oficina de Registros de Instrumentos Públicos de Cali y con la Cedula Catastral No. G036100430000.
- Que el lote descrito anteriormente se divida en dos (2) lotes iguales independientes con un área de 528.125 Mt<sup>2</sup> cada uno y para este efecto los denominaremos Lote 87-1 y Lote 87-2.
- Que el Lote No. 87- 1 con una extensión superficial de 528.125 Mt<sup>2</sup> quedara delimitado con los siguientes linderos especiales: NORTE: en una extensión de 7.76 Mt con el lote No. 81-1 y 8.49 Mt en parte con el lote No. 81-2, SUR: En una extensión de 16.25 Mt con la carrera 42, ORIENTE: En una extensión de 32.50 Mt con el lote No. 87-2 de la manzana F. OCCIDENTE: en una extensión de 32.50 Mt con el lote No. 98 de la manzana F. le sea adjudicado al señor JOSE ALFONSO ROCHA HERNANDEZ identificado con la cedula de ciudadanía No. 19.349.914, conforme a la partición elaborada por el perito CARLOS HUMBERTO PLATA titular de la Matricula No.

76700-0341 del Consejo Profesional de Arquitectos, R.A.A. AVAL 14982375 que se adjunta como requisito de esta demanda.

- Que el Lote No. 87- 2 con una extensión superficiaria de 528.125 Mt<sup>2</sup> quedara delimitado con los siguientes linderos especiales: NORTE: en una extensión de 5.50 Mt con el lote No. 81-2 y 10.75 Mt en parte con el lote No.94, SUR: En una extensión de 16.25 Mt con la carrera 42, ORIENTE: En una extensión de 32.50 Mt con el lote No. 71 de la manzana F. OCCIDENTE: en una extensión de 32.50 Mt con el lote No. 87-1 de la manzana F. le sea adjudicado a la empresa AGROEMPRESARIAL LTDA, con el NIT No. 8000096428-2, representada legalmente por el señor GUIDO PARRA SALAZAR, conforme a la partición elaborada por el perito CARLOS HUMBERTO PLATA titular de la Matricula No. 76700-0341 del Consejo Profesional de Arquitectos, R.A.A. AVAL 14982375 que se adjunta como requisito de esta demanda.
- Que se libre oficio con destino a la oficina de Registro de Instrumento Público de Cali para efecto de sus respectivos registros.
- Ordenar el pago de las costas a que hubiera lugar.

Como fundamento se expusieron los **hechos** que se sintetizan así:

- 1.** JOSE ALFONSO ROCHA HERNANDEZ, identificado con la cedula de ciudadanía No. 19.349.914 y la empresa AGROEMPRESARIAL LTDA identificada con el NIT No. 800096428-2, son dueños en común y pro-indiviso de un lote de terreno ubicado en la carrera 42 calle 9 A # 87 manzana F Urbanización Militar la ciudad de Cali, distinguido con el Lote No. 87 con una cabida de 1.056.25 Mt<sup>2</sup> delimitado con los siguientes linderos especiales: NORTE: En 32.50 Mt en parte con el lote No. 81 y en parte con el lote No 94, SUR: en 32.50 Mt con la carrera 42, ORIENTE: 32.50 Mt con el lote No. 71 de la manzana F, OCCIDENTE: en una extensión de 32.50 Mt con el lote No. 98 de la manzana F. Inmueble identificado con Matricula Inmobiliaria No, 370-604201 de la Oficina de Registros Públicos de Cali y con la Cedula Catastral NQ. G036100430000.
- 2.** El inmueble fue adquirido por los condueños así: El señor JOSE ALFONSO ROCHA HERNANDEZ adquirió el 50% del predio mediante Escritura Publica No. 0647 de marzo 8 del 2007 de la Notaria Cuarta del Círculo de Cali y la empresa AGROEMPRESARIAL LTDA adquirió el otro 50% mediante Escritura Publica No. 3.333 del 11 de diciembre del 2017 de la Notaria Decima del Círculo de Cali.
- 3.** Los dos nombrados anteriormente comuneros no han pactado indivisión del mencionado inmueble y no se han puesto de acuerdo para partirlo en forma amigable.
- 4.** El inmueble en mención se presta a cómoda división material ya que, al dividirse en dos partes iguales, quedarían los lotes de 528.125 Mt<sup>2</sup> con acceso a la carrera 42 y los copropietarios se encuentran a la fecha en posesión real y material del inmueble. En el predio en mención no se observa mejoras de ninguna clase y por tal motivo no se presenta avalúo de las mismas.

### **III. ACTUACIÓN PROCESAL**

Mediante auto interlocutorio N° 302 del 27 de mayo de 2019, este Juzgado admitió la demanda, ordenando correr traslado a la parte demandada por el término de días (10) días conforme lo contempla en el artículo 409 del C. G. del P., en igual sentido, se ordenó el registro de la presente demanda sobre el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 370-604201 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali.

La parte demandada SOCIEDAD AGROEMPRESARIAL LTDA, se tuvo notificada por aviso el día 2 de diciembre de 2019 (folio 117), contando así con diez días para plantear su defensa, el cuál vencía el día 16 del mismo mes y año, empero, guardo silencio.

Así pues, teniendo en cuenta que no existe contradicción sobre el dictamen aportado con la demanda ni sobre el proyecto de partición presentado y ejecutoriado el auto interlocutorio No. 94 de fecha 20 de febrero que decretó la división, de conformidad a lo establecido en el artículo 410 del C. G. del Proceso, se procede a dictar la presente sentencia, previa la siguientes

### **III. CONSIDERACIONES**

#### **I. PRESUPUESTOS PROCESALES:**

Están dados los presupuestos procesales, esto es, las condiciones de capacidad para ser parte y las de demanda en forma, que permiten que el asunto pueda fallarse de fondo por este despacho. Siendo predicable lo anterior, también lo es, que no se encuentra demostrada ninguna nulidad plausible de declararse oficiosamente, como tampoco las partes la alegaron.

#### **II. MARCO NORMATIVO:**

Los procesos divisorios tienen por objeto ponerle fin a la comunidad existente en relación con un bien o un conjunto de bienes determinados; esto en tanto el Código Civil, artículo 334, así como el Código General del Proceso, artículo 406, consagran que todo comunero puede pedir la división material de la cosa común, o su venta para que se distribuya el producto, en modo similar el artículo 2323 del C.C. prevé que es "derecho de cada uno de los comuneros sobre la cosa común, es el mismo que el de los socios en el haber de la sociedad conyugal", por tanto, la cuota que corresponde a los comuneros sobre la cosa común, pertenece al patrimonio particular de cada uno de ellos; emergiendo necesario su individualización y la posibilidad de no permanecer en indivisión.

El trámite de este proceso especial está contenido a partir del artículo 406 de la norma adjetiva, así, el contenido del numeral 1 del artículo 410 ídem, estableciendo que *"(...) Ejecutoriado el auto que decreta la división, el juez dictará sentencia en la que determinará cómo será partida la cosa, teniendo en cuenta los dictámenes aportados por las partes"*

La ley procesal civil establece que todo comunero puede pedir la división material de la cosa común, cuando se trate de bienes que puedan partirse materialmente, sin que los derechos de los condueños desmerezcan por el fraccionamiento. En los demás casos procederá la venta, para que se distribuya el producto entre ellos. Es patente, que la finalidad exclusiva del proceso divisorio es poner fin al estado de indivisión, pues nadie puede ser obligado a vivir en comunidad perpetua.

Bajo estos supuestos, existen dos tipos de procesos, según la pretensión invocada: i) la división material de la cosa común, cuando los comuneros se proponen quedarse con parte del bien en proporción a sus derechos, pretendiendo convertir esa cuota parte ideal indivisa y abstracta en algo concreto y determinado; y, ii) la venta de la cosa común o ad valorem, para que una vez realizada, se distribuya su producto entre los comuneros, de acuerdo con su parte. Así las cosas. La división material es procedente cuando se trate de bienes que pueden partirse materialmente sin que su valor desmerezca por el fraccionamiento- artículo 407 C.G.P. y, la venta cuando se trate de bienes que, por el contrario, no sean susceptibles de partición material o cuyo valor desmerezca por su división en partes materiales.

Las dos modalidades anteriores tienen como finalidad dilucidar lo concerniente a la procedencia de la división, posteriormente cada una sigue su trámite respectivo, es decir, demarca una fase a partir de la cual se verifica realmente la división, bien para distribuir el dinero producto del remate o para aprobar la partición.

Veamos si en el **CASO CONCRETO** se estructuran los elementos antedichos:

Como se dejó explicado el señor JOSE ALFONSO ROCHA HERNANDEZ, es copropietario, junto a la SOCIEDAD AGROEMPRESARIAL LTDA, del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria 370-604201, de la Oficina de Instrumentos de Cali, prueba que obra en el expediente, en modo similar, se registró la inscripción de la demanda, en el respectivo folio<sup>1</sup>.

Son requisitos formales indispensables en la acción que nos ocupa los siguientes:

2.1 El demandante debe tener la calidad de comunero y dirigir la demanda contra todos los demás comuneros.

2.2 Debe allegar la prueba de que son condueños y el certificado del Registrador de Instrumentos Públicos sobre la situación jurídica del inmueble.

2.3 La demanda debe inscribirse en el registro de instrumentos públicos competente.

Decantado el cumplimiento de los requisitos legales, es necesario resaltar que el artículo 407 del Estatuto Adjetivo, establece cuál es la limitación que impediría ordenar la división material de un inmueble, a la letra, establece *"salvo lo dispuesto en leyes especiales, la división material será procedente cuando se trate de bienes que puedan partirse materialmente sin que los derechos de los condueños desmerezcan por el fraccionamiento. En los demás casos, procederá la venta"*

---

<sup>1</sup> Ver folio 132 a 134

Conforme se observa con la prueba pericial traída al proceso, el inmueble tiene un área global de 1.056.25 mts<sup>2</sup>., alinderados de la siguiente manera: **NORTE**: En 32.50 mts en parte con el lote No. 81 y en parte con el lote No. 94, **SUR**: En 32.50 Mt. con la carrera 42, **ORIENTE**: 32.50 Mt. Con el lote No. 71 de la manzana F, **OCCIDENTE**: En una extensión de 32.50 Mt con el lote No. 98 de la manzana F, y el certificado de tradición inmobiliaria establece que la propiedad está distribuida de la siguiente manera, un 50% para la demandante JOSÉ ALFONSO ROCHA HERNÁNDEZ, conforme anotación No. 6 del referido instrumento público, de otra parte, el demandado SOCIEDAD AGROEMPRESARIAL, quien ostenta el otro un 50% de la propiedad y conforme Anotación No. 10., de fecha 22 de febrero de 2018.

Así las cosas, la lectura del certificado de tradición de matrícula inmobiliaria 370-604201, señala sin ambages, que la SOCIEDAD AGROEMPRESARIAL es propietaria del inmueble en un 50% y la demandante, JOSÉ ALFONSO ROCHA HERNÁNDEZ, lo es, del otro 50%. Así las cosas, el despacho no encuentran limitantes que impidan ordenar la división material del inmueble, correspondiendo en la sentencia a señalar, en qué forma se ordenará esa decisión, destacando que no se adujo pacto de indivisión.

Ahora bien, con la demanda se aportó una fórmula de división material, la cual fue soportada con dictamen pericial, y que, resalta el despacho, no fue objeto de oposición por parte del copropietario demandado.

Revisada la fórmula, es lo cierto que al señor JOSÉ ALFONSO ROCHA HERNÁNDEZ, le corresponde un 50% del inmueble, si cuya área total es de 1.056.25 mts<sup>2</sup>, la parte de su propiedad equivale a 528.125 mts<sup>2</sup>, luego a la SOCIEDAD AGROEMPRESARIAL , le corresponde el otro 50%, que es igual a 528.125 mts<sup>2</sup>, porcentajes que son asumidos por la fórmula propuesta, ya que al dividirse en dos partes iguales quedaron cada uno con acceso a la carrera 42 y se denominaran en adelante lote No. 87-1 y 87-2<sup>2</sup>.

#### **PARTICIÓN Y ADJUDICACIÓN DE LA DIVISION MATERIAL**

- Para el copropietario JOSE ALFONSO ROCHA HERNANDEZ, los derechos de manera individual sobre el lote distinguido con el No. 87-1 con extensión de superficie de 528.125 mts<sup>2</sup> distinguido con los siguientes linderos especiales **NORTE**: En extensión de 7.76 Mt. con el lote No. 81-1 y 8.49 Mt en parte con el lote No. 81-2, **SUR**: En extensión de 16.25 Mt. con la carrera 42, **ORIENTE**: en una extensión de 32.50 Mt. Con el lote No. 87-2 de la manzana F, **OCCIDENTE**: En una extensión de 32.50 Mt con el lote No. 98 de la manzana F.
- Para el copropietario AGROEMPRESARIAL LTDA. los derechos de manera individual sobre el lote distinguido con el No. 87-2 con extensión de superficie de 528.125 mts<sup>2</sup> distinguido con los siguientes linderos especiales **NORTE**: En extensión de 5.50 Mt. con el lote No. 81-2 y 10.75 Mt en parte con el lote No. 94, **SUR**: En extensión de 16.25 Mt. con la carrera 42, **ORIENTE**: en una extensión de 32.50 Mt. con el lote No. 71 de

---

<sup>2</sup> Ver folios 42 al 43 del plenario

la manzana F, **OCCIDENTE**: En una extensión de 32.50 Mt con el lote No. 87-1 de la manzana F.

A juicio de esta censora, ese precisamente es el sentido de la norma (Art. 407 C. G. P.), toda vez que así los derechos de los condueños no se afectan; respetando los derechos de cada uno de los propietarios. Postura que será acogida por este despacho.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Dieciocho Civil del Circuito de Cali, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

**RESUELVE:**

**PRIMERO.** Decretar, la división material del inmueble objeto de la acción e identificado con certificado de matrícula inmobiliaria No. 370-604201, en dos lotes, para ser entregados a cada uno de los comuneros de acuerdo a lo que les corresponde en proporción a sus derechos y conforme las razones anotadas.

**SEGUNDO.** Téngase como división material de arreglo el presentado por la parte actora, el cual determinó la partición y adjudicación del bien inmueble de la siguiente manera:

Para el copropietario JOSE ALFONSO ROCHA HERNANDEZ, los derechos de manera individual sobre el lote distinguido con el No. **87-1** con extensión de superficie de **528.125** mts<sup>2</sup> distinguido con los siguientes linderos especiales **NORTE**: En extensión de 7.76 metros con el lote No. 81-1 y 8.49 metros en parte con el lote No. 81-2, **SUR**: En extensión de 16.25 metros con la carrera 42, **ORIENTE**: en una extensión de 32.50 metros Con el lote No. 87-2 de la manzana F, **OCCIDENTE**: En una extensión de 32.50 metros con el lote No. 98 de la manzana F.

Para el copropietario AGROEMPRESARIAL LTDA. los derechos de manera individual sobre el lote distinguido con el No. **87-2** con extensión de superficie de **528.125** mts<sup>2</sup> distinguido con los siguientes linderos especiales **NORTE**: En extensión de 5.50 metros con el lote No. 81-2 y 10.75 metros en parte con el lote No. 94, **SUR**: En extensión de 16.25 metros con la carrera 42, **ORIENTE**: en una extensión de 32.50 metros con el lote No. 71 de la manzana F, **OCCIDENTE**: En una extensión de 32.50 metros con el lote No. 87-1 de la manzana F.

**TERCERO.** Ordenar el registro de esta sentencia al folio de matrícula **370-604201**, para las anotaciones y segregaciones a que haya lugar, expidiendo para el efecto copia integral de este proveído y del trabajo de partición, gastos que serán asumidos por las partes.

**CUARTO.** SIN CONDENA en costas a la parte demandada, por no haber existido una oposición real y porque los gastos de la división son de cargo de todos los comuneros en proporción a sus derechos, con derecho a compensación y reembolso.

**QUINTO:** Ejecutoriada la presente decisión, archívese el expediente.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.**

  
**ALEJANDRA MARÍA RISUENO MARTÍNEZ**  
Jueza.

Kt.