

**Constancia secretarial:** a despacho de la señora Juez el presente asunto informándole que los demandados fueron notificados debidamente por conducta concluyente, de todas las providencias proferidas en la demanda, venciendo el término el 18 de abril de 2022, permaneciendo en silencio. Queda para proveer.

**OSCAR SERNA**  
Escribiente

## República de Colombia



**Departamento del Valle del Cauca**  
**Juzgado Tercero Civil Municipal**  
**Tuluá, Valle del Cauca**

**AUTO No. 693**  
**PROCESO ESPECIAL DIVISORIO**  
**MINIMA CUANTIA**  
**RADICACION No. 76-834-40-03-003-2021-00265-00**  
**Mayo diecisiete (17) de dos mil veintidós (2022).**

### **FINALIDAD DE ESTE AUTO.**

Determinar si hay lugar a decretar o negar la división material del inmueble con **M.I. No. 384-125117**, en este Proceso Divisorio iniciado por el señor **FRANCISCO JAVIER RIASCOS**, a través de apoderada judicial, contra los señores **RUBÉN DARIO PLAZA MARTÍNEZ y ESTHER ARROYAVE VICTORIA**.

### **Actuaciones Procesales.**

Mediante **Auto No. 1747 del 30 de septiembre de 2021** se admitió la demanda Divisoria presentada por el señor **FRANCISCO JAVIER RIASCOS**, a través de apoderada judicial, se corrió traslado a los demandados por el término de **diez (10) días**, y se ordenó inscribir la demanda a folio de la Matrícula Inmobiliaria **No. 384-125117** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Tuluá.

A través del **Auto No. 388 del 22 de marzo de 2022**, se tuvo a los señores **RUBÉN DARIO PLAZA MARTÍNEZ y ESTHER ARROYAVE VICTORIA**, notificados por *Conducta Concluyente*, remitiéndose por secretaria el vínculo por medio del cual podían acceder al expediente digital a sus correos electrónicos [rubendari1960@gmail.com](mailto:rubendari1960@gmail.com) y [gerencia@lavaquitamelosa.com](mailto:gerencia@lavaquitamelosa.com), sin que los demandados hayan contestado la demanda, menos propusieron excepción alguna, razones por las que se procederá a decretar la división material del bien con M.I. No. 384-125117, previas las siguientes.

### **CONSIDERACIONES:**

Es bien sabido, que el **proceso divisorio** es la vía judicial mediante el cual los propietarios comunes pueden dividirlo si así es posible sin que pierda su integridad

OSCAR

CENTRO COMERCIAL BICENTENARIO PLAZA  
Email: [j03cmtulua@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:j03cmtulua@cendoj.ramajudicial.gov.co)

Consulta de estado: <https://www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-03-civil-municipal-de-tulua/85>

Calle 28 No. 19-38, 2º Piso  
Tuluá, Valle del Cauca

o valor, o venderlo en pública subasta o hacerse a él uno o unos de los demás copropietarios, en contra de la voluntad de los demandados cuando sus propietarios no se oponen de acuerdo para tales efectos.

Los Artículos 407 y siguientes del Código General del Proceso señalan el trámite que se debe seguir para poner fin a la comunidad, mediante el proceso divisorio.

También se ha entendido que cuando dos o más personas tienen conjuntamente sobre la misma cosa y sobre cada una de sus partes el derecho de propiedad, sin copropietarios, evento en el que el señorío o derecho cualitativo de cualquiera de ellos en el bien puede ser igual al de los otros condómines, sea inferior o superior. Proporciones todas esas que en principio se determinan mediante el título que le da derecho a participar a cada una en la comunidad, como sucede cuando la indivisión surge de un acto voluntario y en él los varios interesados han precisado sus cuotas o derechos en la comunidad.

Por regla general, **la comunidad** no es un estado buscado, ya que ocurre casi siempre por mandato legal, derecho de herencia, disolución de sociedades comerciales y conyugales, etc. La indivisión se hace insoportable para los comuneros que quiere como la propiedad individual o particular dar uso y abuso a la cosa. Ante tal situación encuentra reparo de los demás comuneros, quienes en ejercicio de sus derechos sobre la cosa común y sobre la cuota parte indivisa, se lo impide.

El Profesor Luis F. Latorre, en su obra "Procedimiento Civil Colombiano, dice: "*Cuando una cosa o conjunto de cosa pertenece a varias personas, en forma que a cada uno corresponde una cuota determinada pero pro-indivisa se está en presencia de una comunidad. Esta será universal si versa sobre un conjunto bienes, en que la cuota del comunero no se refiere a determinado bien sino al conjunto, como sucede en las herencias o en las sociedades conyugales disueltas pero ilíquidas: y será singular si se contrae a un cuerpo cierto al cual se vincula directa y precisamente la cuota del comunero; como en el caso de que a dos o más personas se les adjudique determinado terreno, por mitad, terceras, o cuartas partes, por ejemplo en la partición de bienes de una herencia; o en el evento de que entre dos o más personas compren una casa, en cierta proporción para cada cual*"- 2ª Edición, librería voluntad, Bogotá 1951, pág. 252-.

El artículo 2340 del Código Civil establece que **la comunidad termina: 1)** Por la reunión de las cuotas de todos los comuneros en una sola persona- como en el caso que ésta adquiera por compra, herencia, etc., todas las cuotas; **2)** Por destrucción de la cosa común; y **3)** Por la división del haber común.

Es sabido que existen dos tipos de procesos divisorios, según se pretenda **la venta de la cosa común**, para que una vez realizada, se distribuya su producto entre los comuneros, forma ésta denominada Ad Valorem; o **la división material de la cosa común** cuando los comuneros se proponen quedar con parte del bien en proporción a sus derechos, pretendiendo convertir esa cuota–parte ideal, indivisa y abstracta, en concreta y determinada. Se puede demandar la una o la otra, pero jamás las dos, ya que se excluyen.

Sobre la **división material** resaltó la Corte Constitucional en Sentencia C-791 del 20 de septiembre de 2006: “Entre los derechos que las leyes civiles otorgan a los comuneros se encuentra el de no estar obligado a permanecer en la indivisión, es decir, cada comunero conserva su libertad individual, de allí que tanto el Código Civil, artículo 2334, como el de Procedimiento Civil, artículo 467, consagren que todo comunero puede pedir la división material de la cosa común, o su venta para que se distribuya el producto; y que, la demanda deberá dirigirse contra los demás comuneros, y a ella se acompañará la prueba de que demandante y demandado son condueños. Cabe recordar, que en el cuasicontrato de comunidad entre dos o más personas, ninguna de ellas ha contratado sociedad, o celebrado otra convención relativa a la misma cosa.

La **actio común dividendo o solicitud de división de la cosa común** puede presentarse por los comuneros interesados a los demás condueños para que, en principio, a través del común acuerdo se resuelva el estado de indivisión; o, de ser necesario demandar la división ante la administración de justicia, las normas procedimentales, por su parte, consagran el procedimiento que debe seguirse para la división material o la venta de la cosa común.

Ahora bien, salvo lo dispuesto en normas 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. Además, tanto la división material de la cosa común como su venta tienen un trámite común hasta el avalúo del bien o el señalamiento de su valor de común acuerdo por las partes.

En el trámite de división material, en firme el avalúo, el juez prevendrá a las partes para que designen partidador o soliciten autorización para hacerla si fueren capaces, de lo contrario el juez lo nombrará. Presentado el trabajo de partición se aplica lo dispuesto para el trámite de la sucesión, y registrada la partición material, cualquiera de los asignatarios puede solicitar que se le entregue la parte adjudicada.

En cambio, en el caso de la venta del bien común, el artículo 474 del Código de Procedimiento Civil, parcialmente demandado, señala que una vez decretada la venta de la cosa común, “cualquiera de los demandados”, dentro de los tres días siguientes a aquél en el que el avalúo quede en firme, podrá hacer uso del derecho de compra que establece el artículo 2336 del Código Civil, parcialmente también demandado, que refiere a que cuando alguno o algunos de los comuneros solicite la venta de la cosa común, “los otros comuneros o cualquiera de ellos pueden comprar los derechos” de los solicitantes, pagándoles la cuota que les corresponda, conforme el avalúo de la cosa”.-M.P. Dra. Clara Inés Vargas Hernández-(negrillas y subraya por el juzgado).

De las pruebas allegadas tenemos, según el Certificado de Tradición de la **M.I. No. 384-125117** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Tuluá, el bien tiene una extensión de **5.497 M2**, ubicado en la *Vereda de Campoalegre del Municipio de Tuluá*. Y según la **anotación No. 001** por **Sentencia 153 del 20 de agosto de 2015**, proferida por el Juzgado Quinto Civil Municipal de Tuluá-Radicación 2015-00041-00, decretó la división quedando como **Comuneros-FRANCISCO JAVIER RIASCOS, como los Demandados-RUBÉN DARIO PLAZA MARTÍNEZ y ESTHER ARROYAVE VICTORIA.**

Por lo anterior, se evidencia que tanto el demandante, como los Demandados son condueños; es decir, están legitimados por activa y pasiva, tanto el demandante-

**FRANCISCO JAVIER RIASCOS**, como los Demandados-**RUBÉN DARIO PLAZA MARTÍNEZ y ESTHER ARROYAVE VICTORIA**, para actuar en este proceso divisorio.

Ahora bien, como en el presente proceso, los demandados no propusieron excepciones previas o de mérito, ni se opusieron a las pretensiones, se ordenará la división material, en la forma prevista en el artículo 409 del Código General del Proceso.

Aunado a lo anterior, se encuentra el *dictamen pericial* aportado con la demanda, en el que advierte que el "... predio es susceptible de división por encontrarse dentro del perímetro suburbano de Campoalegre y contar con lotes con un área mayor a 240 M2 como lo exige el POT, así:

**Lote No. 1** con un Área de 4.315,49 M2

**Lote No. 2** con un Área de 700,00 M2

**Lote No. 3** con un Área de 345,10 M2

**Vía Interna** 136,41 M2

**Total Área** 5.497 M2

Así las cosas, está claro que el bien es susceptible de partir desde el punto de vista físico y jurídico, y conforme los artículos 38 y 44 de la Ley 160 de 1994.

De igual forma, como para ordenar la división es requisito decretar el avalúo del bien, para tal efecto, se tendrá el dictamen pericial sobre levantamiento topográfico y planímetro de los lotes de terreno, base de división material, allegado por la parte Demandante, y porque los *Peritos: Topógrafo, JOSÉ GUILLERMO VINASCO CASTRO-*, y el *Ingeniero Civil, OSCAR ALBERTO ÁLVAREZ MESA-*, determinaron el precio del inmueble, el tipo de división y la partición.

En consecuencia, el **Juzgado Tercero Civil Municipal de Tuluá Valle**,

## **R E S U E L V E**

**1°.- DECRETAR la División Material en tres (3) lotes** del inmueble con **M.I 384-125117**, ubicado en el Corregimiento de Campoalegre, jurisdicción del Municipio de Tuluá Valle, con extensión superficial de **5.497 metros cuadrados**, con los siguientes linderos: "**ORIENTE: En extensión de 89.80 mts. Servidumbre Vial,-M.I. 384-125121; OCCIDENTE: En extensión de 90.34 mts. Predios de La Leonora-384-90795 y La María 384-90794; NORTE: En extensión de 60.55 mts. Predios de Encarnación Plaza-384-27665, Yamileth Ospina Lozano-M.I. No. 384-127102, Víctor Manuel García Ospina-M.I. No. 384-82076, Adriana María Grajales Grajales-M.I. No. 384-27665, María del Socorro Zambrano-M.I. No. 384-26283, y Paola Andrea Marulanda Patiño-M.I. No. 384-102058; y SUR: En extensión de 64.79 mts. Predio de Leonila Plaza Martínez-M.I. No. 384-125118**", para ser entregados a cada uno de los comuneros de acuerdo a lo que les corresponde en proporción a sus derechos.

**2°.- DECRETAR** el avalúo del inmueble con **M.I 384-125117**, inscrito en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Tuluá Valle. Para tal efecto, tener el dictamen pericial del *Topógrafo, JOSÉ GUILLERMO VINASCO CASTRO-*, y el *Ingeniero Civil, OSCAR ALBERTO ÁLVAREZ MESA*, allegados por la apoderada del demandante **FRANCISCO JAVIER RIASCOS**, por las razones expuestas.

**3°.- Ejecutoriado** el presente auto, vuelva el expediente a despacho para proferir la respectiva sentencia.-Art. 410 numeral 1 del C.G.P.

**NOTIFIQUESE y CÚMPLASE**

**La Juez,**

**MARÍA STELLA BETANCOURT.**

**Firmado Por:**

**Maria Stella Betancourt  
Juez  
Juzgado Municipal  
Civil 003  
Tulua - Valle Del Cauca**

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:

**43edafd8de75727cec1e367cc32494cb2bd45c9e952a04b9974c2a2fc121619e**  
Documento generado en 17/05/2022 04:42:05 PM

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