

República de Colombia



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

**SENTENCIA No. 009
PROCESO ESPECIAL DIVISORIO
MINIMA CUANTIA
RADICACION No. 76-834-40-03-003-2021-00265-00
Julio veintiuno (21) de dos mil veintidós (2022).**

FINALIDAD DE ESTA PROVIDENCIA

Dictar Sentencia en el Proceso Divisorio instaurado por el señor **FRANCISCO JAVIER RIASCOS**, a través de apoderada judicial, contra los señores **RUBÉN DARIO PLAZA MARTÍNEZ y ESTHER ARROYAVE VICTORIA**.

Antecedentes

El señor **FRANCISCO JAVIER RIASCOS**, a través de apoderada judicial, presentó demanda para que previos los trámites de un Proceso Divisorio, se decrete la Partición o Subdivisión Material del Inmueble con Matrícula Inmobiliaria **No. 384-125117** ubicado en el *Corregimiento de Campoalegre del Municipio de Tuluá Valle*.

Actuaciones Procesales.

Una vez, subsanada la demanda en los términos ordenados, mediante **Auto No. 1747 del 30 de septiembre de 2021**, ordenó correr traslado a los demandados por el término de **diez (10) días**, y la inscripción de la demanda a folio de la **M.I. No. 384-125117** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Tuluá.-archivos 07 y 10-.

Los señores **RUBÉN DARIO PLAZA MARTÍNEZ y ESTHER ARROYAVE VICTORIA**, fueron *notificados por Conducta Concluyente* por **Auto No. 388 del 22 de marzo de 2022**, quienes guardaron silencio durante el término de traslado otorgado para que se pronunciaran, a quienes se les compartió el link para tener acceso al expediente-archivos 20 a 22-.

A través del **Auto No. 693 del 17 de mayo de 2022**, se decretó la **división material en tres (3) lotes** del inmueble con **M.I. No. 384-125117** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Tuluá, el avalúo del bien y se tuvo el dictamen del *Topógrafo JOSÉ GUILLERMO VINASCO CASTRO y el Ingeniero Civil OSCAR ALVERTO ÁLVAREZ MESA*, allegados por la parte actora.

OSCAR

CENTRO COMERCIAL BICENTENARIO PLAZA
Email: 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

CONSIDERACIONES:

1. Presupuestos Procesales:

Los llamados presupuestos procesales, como son, la Capacidad para ser parte, la Capacidad para comparecer al proceso, la Competencia del Juez y la idoneidad del libelo demandatorio que ha dado origen a la acción, se encuentran reunidos satisfactoriamente en este proceso: Este Juzgado es el competente de acuerdo a lo establecido en los artículos 17 numeral 1 y 26 numeral 4 del Código General del Proceso, las partes son capaces y la demanda cumplió con los requisitos de forma exigidos por la Ley Procesal de manera satisfactoria.

2. Legitimación en la Causa.

Se encuentran legitimados en la causa, tanto por Activa-**FRANCISCO JAVIER RIASCOS-** como por Pasiva-**RUBÉN DARIO PLAZA MARTÍNEZ y ESTHER ARROYAVE VICTORIA-**, porque el demandante y los demandados son condueños en el inmueble con Matrícula Inmobiliaria **384-125117-** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Tuluá, y cualquiera o cualesquiera de los comuneros puede pedir que la cosa común se divida o su venta para repartir su producto.

3. Problema Jurídico.

Esta operadora judicial debe entrar a determinar cómo será dividido el bien con Matrícula Inmobiliaria **No. 384-125117** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Tuluá, ubicado en el *Corregimiento de Campoalegre del Municipio de Tuluá Valle-Centro Poblado Rural-*.

4. Normativa.

El artículo 58 de la Constitución Política, modificado por el artículo 1o. del Acto Legislativo 1 de 1999, establece "*Se garantizan la propiedad privada y los demás derechos adquiridos con arreglo a las leyes civiles, los cuales no pueden ser desconocidos ni vulnerados por leyes posteriores. Cuando de la aplicación de una ley expedida por motivos de utilidad pública o interés social, resultaren en conflicto los derechos de los particulares con la necesidad por ella reconocida, el interés privado deberá ceder al interés público o social.*

La propiedad es una función social que implica obligaciones. Como tal, le es inherente una función ecológica.

El Estado protegerá y promoverá las formas asociativas y solidarias de propiedad.

Por motivos de utilidad pública o de interés social definidos por el legislador, podrá haber expropiación mediante sentencia judicial e indemnización previa. Esta se fijará consultando los intereses de la comunidad y del afectado. En los casos que determine el legislador, dicha expropiación podrá adelantarse por vía administrativa, sujeta a posterior acción contenciosa - administrativa, incluso respecto del precio".

Es bien sabido, que en la **comunidad de bienes** existe una relación o conjunto de relaciones en que aparecen como sujetos, varias personas conjuntamente.

También se ha dicho, que mientras la comunidad no se haya liquidado, los copartícipes no tienen individualmente la propiedad de ningún cuerpo cierto de los que componen la comunidad. Tienen cuotas o derechos de copropiedad, que es propiedad en común, pero no comunidad propiamente dicha, que es dominio exclusivo.

La restricción legal para enajenar o fraccionar predios rurales en extensiones menores a las inferiores a una Unidad Agrícola Familiar-UAF como lo dispone la Ley 160 de 1994, tiene su fundamento económico y social en la necesidad de evitar las sucesivas subdivisiones de los **predios rurales** y a la consiguiente proliferación del minifundio, que al fraccionar las áreas laborables hacia el extremo, convierte en antieconómicas la explotación de la propiedad y constituye un factor de empobrecimiento de la población campesina que tiene incorporado a ella su trabajo personal.

La **Ley 160 de 1994** recogió el **principio de la indivisión material** teniendo como medida el concepto de Unidad Agrícola Familiar-UAF, entendida como tal, según el artículo 38 : "*... la empresa básica de producción agrícola, pecuaria, acuícola o forestal, cuya extensión, conforme a las condiciones agro económicas de la zona y con tecnología adecuada permite a la familia remunerar su trabajo y disponer de un excedente capitalizable, que coadyuve a la formación de su patrimonio*". Por esta razón el Instituto Colombiano de la Reforma Agraria-INCORA- determinó las extensiones de las **Unidades Agrícolas Familiares**, por zonas relativamente homogéneas, en los municipios situados en las áreas de influencia de las respectivas gerencias regionales, en la **Resolución No. 041 del 24 de septiembre de 1996**.

Adicional a lo anterior, la regulación del suelo rural prevista en los Planes de Ordenamiento Territorial-POT está sujeta y se debe armonizar con normas de superior jerarquía, las cuales se constituyen en determinantes para la formulación adopción de los POT, de conformidad con las disposiciones del artículo 10 de la Ley 388 de 1997. Para este caso específico, esas determinantes corresponden a legislaciones en materia agrícola y ambiental dispuestas principalmente por el Decreto 2811 del 18 de diciembre de 1974-*Código de Recursos Naturales*-, la Ley 99 del 22 de diciembre de 1993-*Ley del Medio Ambiente*- y la Ley 160 de 1994-*Ley de Reforma Agraria*-.

En consecuencia, el cuanto a la **subdivisión predial rural** para fines agrarios es materia de regulación la Ley 160 de 1994 y la Resolución 41 del 24 de septiembre de 1996 de la Junta Directiva del Incora-hoy Agencia Nacional de Tierras-.

Ahora bien, revisado 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**, y que se tuvo como experticia en este proceso, por **Auto No. 693 del 17 de mayo de 2022**, se reitera, el predio **con M.I. No. 384-125117-**, 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, según el **artículo 83 del Acuerdo 17 del 18 de diciembre de 2015**, expedido por el

OSCAR

CENTRO COMERCIAL BICENTENARIO PLAZA
Email: j03cmtulua@cendoj.ramajudicial.gov.co

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

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

CONCEJO MUNICIPAL DE TULUÁ. Razones para determinar la división del bien, toda vez, que se encuentra ejecutoriado el auto que decretó la división, y los derechos de los condueños no se afectan, respetando los derechos de cada uno de los propietarios, conforme los artículos 407 y 410 del Código General del Proceso, 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	<u>136,41 M2</u>
Total Área	5.497 M2

En consecuencia, el **Juzgado Tercero Civil Municipal de Tuluá Valle**, administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

R E S U E L V E

1°.- DECRETAR , la División Material del inmueble con **M.I 384-125117**, ubicado en el *Corregimiento de Campoalegre del Municipio de Tuluá Valle-Centro Poblado Rural-*, con extensión superficiaria de **5.497 metros cuadrados**, en **tres (3) lotes** para ser entregados a cada uno de los comuneros, de acuerdo a lo que les corresponde en proporción a sus derechos, conforme lo expuesto.

2°.- TENER como **división material** según 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**, del bien inmueble de la siguiente manera:

Para el Copropietario **RUBÉN DARIO PLAZA MARTÍNEZ-** los derechos de manera individual sobre el **Lote No. 1** con una extensión de superficie de **4.315,49 M2**, determinado por los siguientes **linderos específicos: ORIENTE:** Con *servidumbre vial* en extensión de **76,95 ml**; **OCCIDENTE:** Con predio de *La Leonora*, en extensión de **67, 90 ml**, y *vía interna* en extensión de **9,59 ml**; **NORTE:** Con predios de *Encarnación Plaza, Yamileth Ospina Lozano, Víctor Manuel García Ospina, Adriana María Grajales Grajales, María del Socorro Zambrano, y Paola Andrea Marulanda Patiño*; y **SUR:** Con *Lote No. 2* en extensión de **30,94 ml**, *vía interna* en extensión de **6,12 ml**, y con **Lote No. 3** en extensión de **26,51 ml**.

Para el Copropietario **FRANCISCO JAVIER RIASCOS**, los derechos de manera individual sobre el **Lote No. 2** con una extensión de superficie de **700 M2**, determinado por los siguientes **linderos específicos: ORIENTE:** Con *vía interna* en extensión de **22,42 ml**; **OCCIDENTE:** Con predio *La María* en extensión de **22,44 ml**; **NORTE:** Con *Lote No. 1*, en extensión de **30,94 ml**; y **SUR:** Con predio de *Leonila Plaza Martínez*, en extensión de **31,46 ml**.

OSCAR

CENTRO COMERCIAL BICENTENARIO PLAZA
Email: 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

Para el Copropietario **ESTHER ARROYAVE VICTORIA** los derechos de manera individual sobre el **Lote No. 3** con una extensión de superficie de **345,10 M2**, determinado por los siguientes **linderos específicos: ORIENTE:** Con *servidumbre vial* en extensión de **12,85 ml**; **OCCIDENTE:** Con *vía interna* en extensión de **12,83 ml**; **NORTE:** Con *Lote No. 1* en extensión de **26,51 ml**; y **SUR:** Con predio de *Leonila Plaza Martínez* en extensión de **27,28 ml**.

Vía Interna con una extensión de superficie de **136,41 M2**, determinado por los siguientes **linderos específicos, ORIENTE:** Con *Lote No. 1* en extensión de **9,59ml**, y *Lote No. 3* en extensión de **12,83 ml**; **OCCIDENTE:** Con *Lote No. 2* en extensión de **22,42 ml**; **NORTE:** Con *Lote No. 1* en extensión de **6,12 ml**; y **SUR:** Con proyección de vía en extensión de **6,05 ml** del predio de *Leonila Plaza Martínez*.

3°.- ORDENAR el registro de esta sentencia al folio de la **Matrícula No. 384-125117** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Tuluá, para las anotaciones y segregaciones a que haya lugar, expidiendo copia integral de este proveído y del dictamen pericial del Topógrafo, JOSÉ GUILLERMO VINASCO CASTRO-, y el Ingeniero Civil, OSCAR ALBERTO ÁLVAREZ MESA. **Gastos que serán asumidos por las partes.**

4°.- 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.

5°.- Ejecutoriada la presente decisión, **ordenar** el cierre del índice digital del presente expediente, previas anotaciones y cancelaciones respectivas.

NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE

La Juez,

MARIA STELLA BETANCOURT.

Firmado Por:
Maria Stella Betancourt
Juez
Juzgado Municipal
Civil 003
Tuluá - 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: **ba7a4f190d882f600a17d6b2adbd3c4372e83fae98788d8a9d5665163f7b528a**

Documento generado en 21/07/2022 02:43:18 PM

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