

República de Colombia



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

AUTO INTERLOCUTORIO No. 1464

RADICACION No. 76-834-40-03-003-2019-00304-00

DIVISORIO DE BIEN COMUN

JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL

**Tuluá Valle, veintinueve (29) de septiembre dos mil veinte
(2020)**

I. FINALIDAD DE ESTE AUTO.

Determinar si hay lugar –o no- a decretar la división material del bien inmueble objeto del presente asunto adelantado por GLORIA AMPARO FRANCO DE VALENCIA contra JOSÉ REINERO ZULUAGA LOAIZA, MARÍA DEYSE RÍOS CANO, CARMEN ELISA GIRALDO GIL, GONZALO MONTENEGRO, NHORA CRISTINA PELÁEZ, PAOLA ANDREA RIVAS QUEVEDO, JASMÍN VARGAS RENDÓN, CARLOS MAURICIO CORREDOR GALVIZ, NANCY MILENA MESA, FERNANDO BURGOS BURBANO, HÉCTOR FABIO VILLAREAL y HERMINSON HERNÁNDEZ HENAO (este último representado por sus herederos).

II. ANTECEDENTES:

La señora GLORIA AMPARO FRANCO DE VALENCIA presentó demanda que correspondió por reparto el día *30 de julio de 2019*, para que previos los trámites de un Proceso Divisorio, se decrete la división del lote de terreno distinguido con M.I 384-121706 ubicado en el Aguaclara, jurisdicción del Municipio de Tuluá Valle; y justificó su petición en los siguientes, **HECHOS:**

Expresa la actora que el inmueble con extensión superficiaria de 12465 metros cuadrados aproximadamente fue adquirido por ella a través de un englobe perfeccionado por escritura pública No. 0362 del 06 de marzo de 2014, Otorgada en la Notaria Segunda de Tuluá, lo cual dio apertura folio de la Matrícula Inmobiliaria No. 384-121706 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Tuluá. Señala que producto de ventas por ella efectuadas y otras realizadas por otras personas, hoy también son comuneros JOSÉ REINERO ZULUAGA LOAIZA, MARÍA DEYSE RÍOS

CANO, CARMEN ELISA GIRALDO GIL, GONZALO MONTENEGRO, NHORA CRISTINA PELÁEZ, PAOLA ANDREA RIVAS QUEVEDO, JASMÍN VARGAS RENDÓN, CARLOS MAURICIO CORREDOR GALVIZ, NANCY MILENA MESA, FERNANDO BURGOS BURBANO, HÉCTOR FABIO VILLAREAL y HERMINSON HERNÁNDEZ HENAO.

Asimismo, señala los extremos procesales no están obligados a permanecer en indivisión, por cuanto este no se pacto, se procedió a presentar la demanda para que se decrete la división, por tratarse de un bien que lo permite.

La parte demandante aportó con la demanda, los siguientes documentos: copias de la Escritura Pública No. 2870 del 02 de diciembre de 2015, 2393 del 07 de noviembre de 2014, 1872 del 23 de julio de 2018, 852 del 16 de abril de 2015, 2394 del 07 de noviembre de 2014, 1499 del 19 de junio de 2018, 228 del 02 de febrero de 2016, 589 del 06 de marzo de 2017, 465 del 25 de febrero de 2016, todas otorgadas en la Notaría Primera de Tuluá certificado de tradición del bien objeto del proceso.

III. ACTUACION PROCESAL:

Mediante auto interlocutorio No. 2135 del 15 de agosto de 2019 se admitió la demanda Divisoria presentada y se ordenó inscribir la demanda a folio de la Matrícula Inmobiliaria No. 384-121706 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Tuluá.

Los demandados, una vez notificados no se opusieron a la división.

El juzgado decretó una prueba de oficio y, en dos oportunidades, ofició a PLANEACIÓN MUNICIPAL de Tuluá para que informaran si el predio era jurídicamente pasible de división, a lo cual informaron que el área a dividir está en centro poblado que admite hasta 50 viviendas por hectárea.

IV. CONSIDERACIONES:

Se ha entendido que cuando dos o más personas tienen conjuntamente sobre la misma causa 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 condueños. Proporciones todas esas que en principio de 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 insostenible 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 artículo 406 y siguientes del Código General del Proceso, señalan el trámite que se debe seguir para poner fin a la comunidad, mediante el proceso divisorio.

En el presente proceso, las pretensiones de la señora **GLORIA AMPARO FRANCO DE VALENCIA** se enderezan a obtener *la división material* del inmueble ya mencionado. De conformidad con lo establecido en el artículo 1374 del Código Civil: *"Ninguno de los coasignatarios de una cosa universal o singular está obligado a permanecer en la indivisión; la partición del objeto asignado podrá siempre pedirse, con tal que los coasignatarios no hayan estipulado lo contrario"*.

El proceso divisorio tiene por objeto poner fin a la comunidad mediante la división material del bien, si esa división es jurídica y físicamente posible.

La improcedencia de la división material se da en los siguientes casos: **a)** Cuando existen leyes especiales que prohíben la división material del bien común, o cuando se trate de derechos de servidumbre, ni las cosas que la Ley manda mantener indivisas, como *la propiedad fiduciaria*-Art. 1374 inciso 3º del C.C.-; **b)** Tampoco los bienes que no pueden *"partirse materialmente"* por ejemplo, *los derechos, créditos hipotecarios o prendarios*, etc.; **c)** Ni hay lugar a la división material, cuando se haya pactado indivisión entre los comuneros hasta por el lapso de cinco años, o en el caso de que cumplido tal plazo, se haya renovado el pacto de indivisión por término igual-Art. 1374 inciso 2º del C.C.; **d)** Igualmente no es posible decretar la división material en todos aquellos casos en que, siendo la cosa posible de dividir materialmente, los derechos de los comuneros se desmejores desde el punto de vista económico por el fraccionamiento de la cosa.

Así las cosas, como en el presente asunto, se trata de un bien que admite la división, se procederá a decretar, porque deben extraerse máximo 13 lotes, de 50 que admite planeación municipal en ese lugar.

Finalmente, aunque la norma procedimental permite que una vez ejecutoriado este auto que dicte sentencia aprobatoria del trabajo de partición, pero evidenciándose serias falencias en el que se aportó. Entre otras cosas porque no establece (1) ningún

lote a adjudicar a: a) MARÍA DEYSI RÍOS CANO, b) CARMEN ELISA GIRALDO GIL, c) GONZALO MONTENEGRO, y d) HERMINSUN HERNÁNDEZ HENAO. (2) El avaluó dado a cada lote. (3) las vías (internas) de acceso a cada lote o manzana debidamente determinadas y alinderadas, así como la indicación de si se trata de servidumbre, caso en el cual deberá aclararse cuál es el predio dominante o sirviente, o establecer si las vías tendrá una matrícula inmobiliaria independiente y en ese caso a nombre de quien quedará ese bien. Entre otras cosas, el dictamen aportado no cumplió con ninguno de los requisitos del artículo 226 del C.G.P.

Por lo anterior, se ordenará a las partes que en el término de TREINTA (30) DÍAS procedan a presentar un nuevo dictamen pericial que contenga trabajo de partición y adjudicación de la comunidad que aquí pretende liquidarse que reúna todos los requisitos de ley de conformidad con lo previsto en el artículo 406 inciso 3 del CGP, en concordancia con el art. 226 y siguientes ibídem. So pena de dar aplicación al desistimiento tácito previsto en el art. 317 de nuestro estatuto procedimental y archivar el proceso.

En consecuencia, el **JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL DE TULUÁ VALLE,**

R E S U E L V E:

PRIMERO.- DECRETAR la DIVISIÓN MATERIAL del lote de terreno distinguido con M.I 384-121706 ubicado en el Aguaclara, jurisdicción del Municipio de Tuluá Valle, con extensión superficiaria de 12465 metros cuadrados, el cual se determina por los siguientes linderos: **"NORTE** linda en parte con calle 3ª y en parte con lote vendido a la señora ELIZABETH BEJARANO FORERO; **SUR:** Linda con calle 4ª, en parte con predio de Gualberto Isaí Romero y Gilma Chávez de Romero, en otra parte con predio de Carlos Enrique Castrillón y Víctor Hugo González; **ORIENTE:** Linda en parte con predio de Miguel Ángel Alegría Cambindo, en otra parte con predio de Ana Francisca Granda de Moreno y con predio de Aura Marina Sánchez Zapata y **OCCIDENTE:** Linda en parte con predio de Huber Adrián Rivera Pamplona y en parte con predio de Jesús Antonio Girón y predio de Julieta Triviño López".

SEGUNDO.- REQUERIR a las partes para que en los **TREINTA (30) DÍAS SIGUIENTES** a la notificación de esta providencia en estados **PRESENTEN** un nuevo dictamen pericial que contenga trabajo de partición y adjudicación de la comunidad que aquí pretende liquidarse que reúna todos los requisitos de ley de conformidad con lo previsto en el artículo 406 inciso 3 del CGP, en concordancia con el art. 226 y siguientes ibídem. So pena de dar aplicación al desistimiento tácito

previsto en el art. 317 de nuestro estatuto procedimental y archivar el proceso. Lo anterior dadas las razones expuestas en la parte motiva de este auto.

El Juez,

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



CRISTIAN SANTAMARÍA CLAVIJO

Firmado Por:

CRISTIAN SANTAMARIA CLAVIJO
JUEZ MUNICIPAL
JUZGADO 003 CIVIL MUNICIPAL TULUA

**JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL
TULUÁ – VALLE DEL CAUCA**

Hoy **30 de septiembre de 2020** se notifica a las partes el proveído anterior por anotación en el **ESTADO No 115.**



ALEXANDER CORTES BUSTAMANTE
Secretario

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: **7d99bdb77a9d1b1ca4934700330ea72bc05a5de820c83e5ef5f5ca30fe96e3c0**

Documento generado en 29/09/2020 11:37:08 a.m.