

CONSTANCIA SECRETARIAL: Se pasa al despacho del señor Juez, informándole que el auto que decretó la división material del bien inmueble distinguido con la matrícula inmobiliaria No. 300-160182, se encuentra debidamente ejecutoriado y en firme.
Bucaramanga, veintiocho (28) de abril de dos mil veintitrés (2.023).

CARLOS JAVIER ARDILA CONTRERAS
Secretario.



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

Consejo Superior de la Judicatura
JUZGADO DÉCIMO CIVIL DEL CIRCUITO
Bucaramanga – Santander

Bucaramanga, veintiocho (28) de abril de dos mil veintitrés (2.023).

Se encuentra al Despacho para sentencia el presente proceso **DECLARATIVO ESPECIAL DIVISORIO** adelantado por **GUILLERMO CALDERÓN CABALLERO** mediante apoderado judicial en contra de **SIMON CALDERON MATAJIRA, MARIA CRISTINA CALDERON CABALLERO, JOHANA ROSA CALDERÓN CABALLERO, ADRIANA MARIA CALDERON CABALLERO, OLGA LUCÍA CALDERON CABALLERO y OSCAR LEONARDO CALDERON CABALLERO.**

D E M A N D A:

El señor GUILLERMO CALDERÓN CABALLERO, actuando a través de apoderado judicial, demandó a los señores SIMON CALDERON MATAJIRA, MARIA CRISTINA CALDERON CABALLERO, JOHANA ROSA CALDERÓN CABALLERO, ADRIANA MARIA CALDERON CABALLERO, OLGA LUCÍA CALDERON CABALLERO y OSCAR LEONARDO CALDERON CABALLERO, para que con su citación y audiencia, previos los trámites legales, se decrete la división material del siguiente inmueble:

“Un predio rural denominado Bellavista ubicado en la vereda ALSACIA del municipio de Floridablanca (Santander), alinderado así: POR EL NORORIENTE: en una longitud de 250.00 metros aproximadamente, cercas al medio con el fundo la ALSACIA, POR EL ORIENTE: con propiedades de AMBROSIO GUARGUATI en 100.00 metros aproximadamente y con ANTONIO GUARGUATI en 200.00 metros aproximadamente, POR EL NOROCCIDENTE: cercas al medio, en una longitud de 280.00 metros aproximadamente con el predio denominado el Cortijo, vendido a HERNANDO BARAJAS RICO y también segregado del predio la ALSACIA, POR EL SUR: en 458.00 metros aproximadamente, cercas al medio, con el lote denominado la Canadá también vendido a HERNANDO BARAJAS RICO y segregado la hacienda la ALSACIA, y en 300 metros aproximadamente con GERARDO TORRES. Se distingue en catastro como predio número 68276000200060013000, y con la matrícula inmobiliaria No. 300-160182 de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga.”

La demanda se funda en los siguientes hechos:

1. Que los señores GUILLERMO CALDERON CABALLERO, SIMON CALDERON MATAJIRA, MARIA CRISTINA CALDERON CABALLERO, JOHANA ROSA CALDERÓN CABALLERO, ADRIANA MARIA CALDERON CABALLERO, OLGA LUCÍA CALDERON

CABALLERO y OSCAR LEONARDO CALDERON CABALLERO son propietarios en común y proindiviso del bien inmueble rural denominado Bellavista ubicado en la vereda Alsacia del municipio de Floridablanca, distinguido con el folio de matrícula inmobiliaria No. 300-160182 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga.

2. Que el demandante GUILLERMO CALDERON CABALLERO, adquirió el 14.66% del Inmueble objeto del proceso, por compraventa al señor SIMON CALDERON MATAJIRA, mediante escritura No. 1085 del 10 de octubre de 2018 en la Notaria Cuarta del círculo Notarial de Bucaramanga, lo cual consta en la Anotación 017 del folio de matrícula inmobiliaria 300-160182 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga.
3. Que de acuerdo con el título de adquisición, los comuneros son dueños de una cuota parte del inmueble objeto del proceso así: OLGA LUCIA CALDERON CABALLERO 12.88% del 100%; OSCAR LEONARDO CALDERON CABALLERO 13.79% del 100%; JOHANA ROSA CALDERON CABALLERO 7.27% del 100%; ADRIANA MARIA CALDERON CABALLERO 7.57% del 100%; MARIA CRISTINA CALDERON CABALLERO 12.84% del 100%; GUILLERMO CALDERON CABALLERO 14.66% del 100%; y SIMON CALDERON MATAJIRA 27.56% del 100%.
4. Que por el aprovechamiento y explotación del inmueble, surgieron desavenencias entre los comuneros.
5. Cada uno de los comuneros tiene la administración de la cuota que les correspondió en la adjudicación, pero fue imposible llegar a un acuerdo con los demandados para proceder a la división material.

ADMISION DE DEMANDA, NOTIFICACIÓN Y DEFENSA

Mediante auto de fecha catorce (14) de febrero de dos mil veintitrés (2023) se procedió a admitir la demanda DECLARATIVA ESPECIAL DIVISORIA promovida por el señor GUILLERMO CALDERÓN CABALLERO, actuando a través de apoderado judicial, contra los señores SIMON CALDERON MATAJIRA, MARIA CRISTINA CALDERON CABALLERO, JOHANA ROSA CALDERÓN CABALLERO, ADRIANA MARIA CALDERON CABALLERO, OLGA LUCÍA CALDERON CABALLERO y OSCAR LEONARDO CALDERON CABALLERO.

Los demandados SIMON CALDERON MATAJIRA, MARIA CRISTINA CALDERON CABALLERO, JOHANA ROSA CALDERÓN CABALLERO, ADRIANA MARIA CALDERON CABALLERO, OLGA LUCÍA CALDERON CABALLERO y OSCAR LEONARDO CALDERON CABALLERO, se notificaron por conducta concluyente del auto admisorio de la demanda, a quienes se le corrió el traslado de rigor, sin que alegaran pacto de indivisión.

DE LA DIVISIÓN MATERIAL Y TRABAJO DE PARTICIÓN

Mediante auto de fecha veintinueve (29) de marzo de dos mil veintitrés (2023), el despacho decretó la división material del bien inmueble determinado en la demanda, distinguido con matrícula inmobiliaria No. 300-160182 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga.

En dicha providencia se advirtió que, en relación con el dictamen pericial aportado con la demanda, los condueños aceptaron la división material allí propuesta, toda vez que según se manifestó, cada uno de ellos tiene la posesión material de la porción del inmueble asignada, razón por la que la división material se deberá realizar teniendo en cuenta el dictamen pericial realizado por el Ingeniero JHON FREDY MORENO GONZÁLEZ.

CONSIDERACIONES

Habrá sentencia de mérito en cuanto concurran a cabalidad los denominados presupuestos procesales: jurisdicción, competencia, capacidad procesal, capacidad para ser parte y demanda en forma, los cuales concurren en esta litis. De otro lado, no se observa en la tramitación del proceso nulidad que impida poner fin al pleito con sentencia de mérito.

El artículo 406 del Código General del Proceso establece que *“Todo comunero puede pedir la división material de la cosa común o su venta para que se distribuya el producto.”*

Las reglas que sirven de apoyo para efectuar el trabajo de división de la cosa común están consagradas en los artículos 2335 y siguientes del Código Civil.

El artículo 2338 prevé que cuando vaya a dividirse un terreno común, se evaluará por peritos y su valor total se distribuirá entre todos los interesados en proporción de sus derechos, verificado lo cual, se procederá a adjudicar a cada interesado una porción de terreno del valor que le hubiere correspondido.

Por su parte el artículo 2335 ibidem señala que la división de las cosas comunes, y los derechos y las obligaciones que de ella resulten, se sujetaran a las disposiciones que siguen, y en lo allí no previsto se tendrá en cuenta las reglas de la partición de la herencia.

El numeral primero del artículo 410 del Código General del Proceso, señala que ejecutoriado el auto que decreta la división, el Juez dictará sentencia en la que determinará como será partida la cosa, teniendo en cuenta los dictámenes aportados por las partes.

El dictamen aportado por el perito JHON FREDY MORENO GONZÁLEZ contiene el trabajo de partición y adjudicación del inmueble que nos ocupa, el cual se realizó en los siguientes términos:

INMUEBLE A DIVIDIR:

“Un predio rural denominado Bellavista ubicado en la vereda ALSACIA del municipio de Floridablanca (Santander), alinderado así: POR EL NORORIENTE: en una longitud de 250.00 metros aproximadamente, cercas al medio con el fundo la ALSACIA, POR EL ORIENTE: con propiedades de AMBROSIO GUARGUATI en 100.00 metros aproximadamente y con ANTONIO GUARGUATI en 200.00 metros aproximadamente, POR EL NOROCCIDENTE: cercas al medio, en una longitud de 280.00 metros aproximadamente con el predio denominado el Cortijo,

vendido a HERNANDO BARAJAS RICO y también segregado del predio la ALSACIA , POR EL SUR: en 458.00 metros aproximadamente, cercas al medio, con el lote denominado la Canadá también vendido a HERNANDO BARAJAS RICO y segregado la hacienda la ALSACIA, y en 300 metros aproximadamente con GERARDO TORRES. Se distingue en catastro como predio número 68276000200060013000, y con la matrícula inmobiliaria No. 300-160182 de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga.”

PARTICIÓN Y ADJUDICACIÓN

CUOTA PARTE PARA EL COMUNERO GUILLERMO CALDERON CABALLERO:

LOTE 1: LINDEROS: POR EL NORTE, partiendo del punto n8 hasta el punto l8 en línea recta de 116.96 mts, con el lote 2; POR EL SUR, partiendo del punto L hasta el punto L11 en línea quebrada de 168 metros, con predios de JOAQUIN MORENO; POR EL ORIENTE, partiendo del punto L18, hasta el punto L10 en línea quebrada de 172 mts con el lote 3; POR EL OCCIDENTE, partiendo del punto L11 hasta el punto 8 en línea quebrada de 198 mts con predios de JOAQUIN MORENO. El área del lote tiene 17.824 mts² con un porcentaje equivalente a un total de un 14.66%.

El lote segregado fue avaluado en la suma de SESENTA Y SIETE MILLONES SETECIENTOS CATORCE MIL NOVECIENTOS OCHENTA PESOS (\$67.714.980,00).

CUOTA PARTE PARA LA COMUNERA JOHANA ROSA CALDERON CABALLERO:

LOTE 2: LINDEROS: POR EL NORTE, partiendo del punto L12 hasta el punto L14 en línea quebrada de 153.75 mts, con predios de la familia Caballero; POR EL SUR, partiendo del punto N8 hasta el punto L18 el línea quebrada de 116.96 mts con el lote 1; del punto L18 hasta el punto L17 en línea recta de 81.62 mts con el lote 3; POR EL ORIENTE, partiendo del punto L14 hasta el punto N L17 en línea quebrada de 100 mts con el lote 4; POR EL OCCIDENTE, partiendo del punto N8 hasta el punto L12 en línea quebrada de 59.41 mts, con predios de JOAQUÍN MORENO. El área del lote es de 8.839 mts² con un porcentaje equivalente al 7.27%.

El lote segregado fue avaluado en la suma de TREINTA Y TRES MILLONES QUINIENTOS OCHENTA MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y OCHO PESOS (\$33.580.348,00).

CUOTA PARTE PARA LA COMUNERA MARIA CRISTINA CALDERON CABALLERO:

LOTE 3: LINDEROS: POR EL NORTE, partiendo del punto L18 hasta el punto L17 en línea recta de 81.62 mts con el lote 2; POR EL SUR, partiendo del punto L10 hasta el punto L9 en línea quebrada, de 111 mts, con predios de ALFREDO LANDETI; POR EL ORIENTE, partiendo del punto L17 hasta el punto L20 en línea quebrada de 179 mts con el lote 4, del punto L20 hasta el punto L9 en línea recta de 80 mts, con el lote 5; POR EL OCCIDENTE, partiendo del punto L18 hasta el punto L10 el línea quebrada de 172 mts con el lote 1. El área total del lote es de 15.612 mts² con un porcentaje equivalente al 12.84%.

El lote segregado fue avaluado en la suma de CINCUENTA Y NUEVE MILLONES TRESCIENTOS OCHO MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y CINCO PESOS (\$59.308.345,00).

CUOTA PARTE PARA EL COMUNERO SIMON CALDERON MATAJIRA:

LOTE 4: LINDEROS: POR EL NORTE, partiendo del punto L14 hasta el punto L24 en línea quebrada de 287.39 mts, con predios de la Familia Caballero; POR EL SUR, partiendo del punto L23 hasta el punto L20 en línea quebrada de 132 mts, con el lote 5; POR EL ORIENTE, partiendo del punto L23 hasta el punto L24 en línea quebrada de 229 mts con el lote 7; POR EL OCCIDENTE, partiendo del punto L17 hasta el punto L20, en línea quebrada de 174 mts, con el lote 3, del punto L17 hasta el punto L14 en línea quebrada de 100 mts con el lote 2. El área total del lote es de 33.508 mts² con un porcentaje equivalente al 27.56%.

El lote segregado fue avaluado en la suma de CIENTO VEINTISIETE MILLONES TRESCIENTOS MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y SIETE PESOS (\$127.300.467,00).

CUOTA PARTE PARA LA COMUNERA OLGA LUCIA CALDERON CABALLERO:

LOTE 5: LINDEROS: POR EL NORTE, partiendo del punto L21 hasta el punto L23 en línea quebrada de 132 mts con el lote 4, del punto L23 al L26 en línea quebrada de 48 mts con el lote 7; POR EL SUR, partiendo del punto L9 hasta el punto L8 en línea quebrada de 54 mts, con predios de ALFREDO LANDETI, del punto L7 al L8 en línea quebrada de 162 mts, con predios de AURELIO DURÁN; POR EL ORIENTE, partiendo del punto L27 hasta el punto L7 en línea quebrada de 86 mts con el lote 6; POR EL OCCIDENTE, partiendo del punto L9 hasta el punto L20 en línea quebrada de 80 mts con el lote 3. El área total del lote es de 15.660 mts² con un porcentaje equivalente al 12.88%.

El lote segregado fue avaluado en la suma de CINCUENTA Y NUEVE MILLONES CUATROCIENTOS NOVENTA Y TRES MIL CIENTO SEIS PESOS (\$59.493.106,00).

CUOTA PARTE PARA LA COMUNERA ADRIANA CALDERON CABALLERO:

LOTE 6: LINDEROS: POR EL NORTE, partiendo del punto L25 hasta el punto L26 en línea quebrada de 129 mts, con el lote 7; POR EL SUR, partiendo del punto L7 hasta el punto L6 en línea quebrada de 66 mts, con predios de AURELIO DURÁN, del punto L4 al L5 en línea recta de 16 mts con predios de AMBROSIO GUARGUATÍ; POR EL ORIENTE, partiendo del punto L3 hasta el punto L4 en línea quebrada de 60 mts con predios de AMBROSIO GUARGUATÍ, del punto L2 hasta el punto L25 en línea quebrada de 39 mts con predios de AMBROSIO GUARGUATÍ; POR EL OCCIDENTE, partiendo del punto L7 hasta el punto L27, en línea quebrada de 86 mts, con el lote 5. El área total del lote es de 9.204 mts² con un porcentaje equivalente al 7.57%.

El lote segregado fue avaluado en la suma de TREINTA Y CUATRO MILLONES NOVECIENTOS SESENTA Y SEIS MIL CINCUENTA Y SIETE PESOS (\$34.966.057,00).

CUOTA PARTE PARA EL COMUNERO ÓSCAR LEONARDO CALDERON CABALLERO:

LOTE 7: LINDEROS: POR EL SUR, partiendo del punto L23 hasta el punto L26 en línea quebrada de 48 mts, con el lote 5, del punto L25 hasta el punto L26 en línea quebrada de 129 mts con el lote 6; POR EL ORIENTE, partiendo del punto L25 hasta el punto L1 en línea quebrada de 114 mts con predios de ELEAZAR MUNOS, del punto L1 hasta el punto L24 en línea quebrada de 75 mts con predios de la Familia Caballero; POR EL OCCIDENTE, partiendo del punto L24 hasta el punto L23 en línea quebrada de 229 mts con el lote 4. El área total del lote es de 16.767 mts² con un porcentaje equivalente al 13.79%.

El lote segregado fue avaluado en la suma de SESENTA Y TRES MILLONES SEISCIENTOS NOVENTA Y SEIS MIL CUATROCIENTOS VEINTICUATRO PESOS (\$63.696.424,00).

CUOTA PARTE ASIGNADA A TODOS LOS COMUNEROS (LOTE DE VIAS):

El área total del lote es de 4.172 mts² con un porcentaje equivalente al 3.43%.

El lote segregado fue avaluado en la suma de QUINCE MILLONES OCHOCIENTOS CUARENTA Y TRES MIL DOSCIENTOS SETENTA Y TRES PESOS (\$15.843.273,00).

El trabajo de partición y adjudicación se hizo teniendo en cuenta el levantamiento topográfico y la posesión que actualmente detentan las partes involucradas en el presente proceso.

De igual forma se resalta que, para realizar el trabajo de partición, se observó lo dispuesto en el artículo 2338 del Código Civil, como ocurrió en el caso de marras; máxime cuando se acudió a un topógrafo, levantándose los respectivos planos.

Del trabajo de partición y avalúo presentados por el perito JHON FREDY MORENO GONZÁLEZ se concluye que el mismo se ajusta a las condiciones de igualdad conforme las normas arquitectónicas y topográficas del caso, cumpliéndose entonces con el objetivo de la división material.

En este orden de ideas, se impartirá aprobación a la división material en las condiciones anteriormente expuestas.

Sobre costas el despacho se abstendrá de pronunciarse, bajo el entendido que los gastos corren a cargo de los comuneros en proporción a sus derechos (artículo 413 del Código General del Proceso).

En mérito de lo expuesto **EL JUZGADO DÉCIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA**, administrando Justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

PRIMERO: APROBAR en todas y cada una de sus partes el trabajo de partición (división material) del bien inmueble distinguido con el folio de matrícula inmobiliaria No. 300-160182 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, que obra en el expediente¹ y suscrito por el perito JHON FREDY MORENO GONZÁLEZ, conforme se expuso en la parte motiva de este proveído.

SEGUNDO: ORDENAR la inscripción del trabajo de partición (división material) y de esta sentencia en el folio de matrícula inmobiliaria No. 300-160182 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga. Por Secretaría, líbrese el correspondiente oficio y expídase las copias correspondientes.

TERCERO: CANCELESE la inscripción de la demanda ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga. Líbrese la comunicación del caso.

CUARTO: NO CONDENAR en costas, por no aparecer causadas. Los gastos corren a cargo de los comuneros en proporción a sus derechos.

NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE,

¹ Ver folios 38 a 61 Documento 01OneDrive.

Firmado Por:
Elkin Julian Leon Ayala
Juez Circuito
Juzgado De Circuito
Civil 010
Bucaramanga - Santander

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: **5cc84dcfd9d6b2de2bf6e9f3a9e89ce95b5a0212f641f01250b11c7a9803f10e**

Documento generado en 27/04/2023 05:16:00 PM

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