



## JUZGADO PROMISCO MUICIPAL DE NOCAIMA - CUNDINAMARCA

Nocaima, Cundinamarca, veintinueve (29) de septiembre de dos mil veintidós (2022).

<b>PROCESO</b>	DIVISORIO
<b>DEMANDANTE</b>	JAVIER ARTURO BOHORQUEZ OLAYA
<b>DEMANDADOS</b>	HELNETH TATIANA BUITRAGO FLOREZ
<b>RADICADO</b>	25 491 40 89 001 2020 00011 00
<b>ASUNTO</b>	SENTENCIA

Visto el informe secretarial que señala que el expediente del proceso fue devuelto por el Juzgado Civil del Circuito del Circuito de Villeta, luego de declarar inadmisibile el recurso de apelación interpuesto contra el auto que decreto la división material del inmueble, atendiendo a que se trata de un proceso de mínima cuantía cuyo conocimiento es de única instancia. Con base en lo anterior, el auto de emitido por este despacho el 02 de julio de 2021 se encuentra en firme estando pendiente emitir la sentencia correspondiente.

### I. ANTECEDENTES

El señor JAVIER ARTURO BOHORQUEZ OLAYA a través de apoderado solicita que se declare la división material y jurídica del LOTE 1 ubicado en la vereda de Tobia del municipio de Nocaima, identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 156-117633 de la Oficina de Registro de Instrumentos Público de Facatativá y con Cédula Catastral No. 00-01-0008-191-000 con área de tres (3) hectáreas siete mil trescientos metros (37.330M2).

Que, como consecuencia de lo anterior, solicita se adjudique a cada parte procesal, uno de los inmuebles resultantes a la pretendida división ordenándose su registro y la inscripción de la sentencia aprobatoria en la Oficina de Registro de instrumentos Públicos de Facatativá y se proceda a condenar en costas a la demandada.

Admitida la demanda el 01 de julio de 2020, se procedió a ordenar su inscripción y ordenar su traslado para lo cual, se procedió a notificar en el correo electrónico aportado por la parte demandante [bftato@hotmail.com](mailto:bftato@hotmail.com) como el de uso frecuente de la parte demandada.

El 19 de agosto de 2020, se dispuso ordenar la notificación electrónica a la demandada, surtiéndose notificación el 02 de septiembre de 2020 y recibiendo contestación a la demanda divisoria e instaurando demanda de reconvenición el 15 de septiembre de 2020. Se recibe contestación a la demanda y excepciones propuestas el 22 de agosto de 2020.

El 20 de octubre de 2020, se emite auto de inadmisión de la demanda de reconvenición, siendo subsanada el 22 de octubre de 2021, sin embargo, el 04 de noviembre de 2020 se emite auto dejando sin efectos el auto que inadmitió la demanda y rechazando la demanda de reconvenición propuesta.

El 16 de noviembre de 2020, se resuelve la excepción previa propuesta y declarar su no prosperidad, ordenándose continuar con el trámite procesal, para resolver las excepciones de fondo propuestas.



El 25 de marzo de 2021, se realiza audiencia prevista en el artículo 409 del C.G.P., audiencia que se continua el 22 de abril de 2021 y se ordena como prueba realizar inspección judicial realizándose el 02 de julio de 2021, por lo que se resuelve declarar la no prosperidad de la excepción de mérito, concediéndose el recurso de apelación en el efecto devolutivo y decretándose procedente la división solicitada.

## **PROBLEMA JURIDICO**

Determinar si es procedente la aprobación de la división material del predio “LOTE 1” ubicado en la vereda de Tobia del municipio de Nocaima con un área de tres (3) hectáreas siete mil trescientos metros (7.3330M2) identificado con M.I. 156-117633 y Cédula Catastral No. 00-01-0008-0244-00 E.P., conforme fuera expuesto por la parte demandante.

## **TESIS DE LA PARTE DEMANDANTE**

La parte demandante solicita la división material y jurídica del bien “LOTE 1” ubicado en la vereda de Tobia del municipio de Nocaima con un área de tres (3) hectáreas siete mil trescientos metros (7.3330M2) para que en cabeza de su poderdante el señor JAVIER ARTURO BOHORQUEZ OLAYA le sea adjudicado el lote 2 “Los Guadales” esto por cuanto la comunidad existente ha generado múltiples conflictos entre las partes implicando además el abandono del inmueble, por lo que siendo susceptible de ser dividido materialmente y jurídicamente sin que los derechos de los condueños desmerezcan con dicho fraccionamiento es procedente. Para lo cual aporta un dictamen

## **TESIS DE LA PARTE DEMANDADA**

La parte demandada por su parte se opone a las pretensiones del demandante argumenta que no es cierto que sea propietaria en común y proindiviso del inmueble objeto del litigio, y que el 50% no le corresponde al demandante sino al señor HENRY LEONARDO PICO ENCISO, quienes adquirieron el bien y lo poseen desde el 19 de noviembre de 2011 de manera quieta, pacífica mediando justo título, por lo que niega que nunca ha existido comunidad y no ha existido conflicto alguno, indicando que nunca la han requerido. Argumentó que existe una temeridad y mala fe en la actuación adelantada por la parte demandante. No realiza oposición de la división o partición material presentada por la parte demandada.

## **II. CONSIDERACIONES**

Los sabidos presupuestos procesales, demanda en forma, capacidad para ser parte, capacidad para comparecer al proceso y competencia, se hallan reunidos en el presente caso, sin que se adviertan causales de nulidad que comprometan la validez de lo actuado.

Conocido se tiene que la propiedad como derecho reconocido en nuestra Constitución Política, puede desplegarse de manera singular cuando es ejercido por una sola persona, natural o jurídica o de forma plural, cuando sobre determinado bien varios individuos mantienen derechos, estos últimos denominados comuneros.

Por supuesto, aun cuando la propiedad puede ser profesada por múltiples sujetos, estos no están obligados a permanecer en un estado de indivisión, situación que previo el legislador, tanto en el Código Civil, artículo 334, así como en el Código Procesal en su artículo 406 que han consagrado 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 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, siendo necesario su individualización y la posibilidad de no permanecer en indivisión.

Ahora, señala el Código General del Proceso en su artículo 406 del C.G.P. que la demanda podrá dirigirse contra los demás comuneros y se acompañara la prueba de que el demandante y demandado son condueños y si se trata de bienes sujetos a registro se presentará también certificado del respectivo registrador sobre la situación jurídica del bien y su tradición, que comprenda un periodo de diez (10) años si fuera posible. En todo caso el demandante deberá acompañar un dictamen pericial que determine el valor del bien, el tipo de división que fuere procedente, la partición, si fuere el caso, y el valor de las mejoras si las reclama.

*“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”.*

Bajo estos supuestos, existen dos tipos de procesos, según la pretensión incoada: 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; ii). La venta de cosa común y ad valorem La ley procesal establece que todo comunero puede pedir la división material de la cosa común, cuando se trate de bienes que puedan ser 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.

Ambos tipos tienen la finalidad de dilucidar lo concerniente a la procedencia de la división y 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 aprobar la partición.

Ejecutoriado el auto que resolvió la no prosperidad de la excepción de mérito propuesta y una vez decretada la división, el presente juzgador dictará sentencia en la que determinará como será partida la cosa, **teniendo en cuenta los dictámenes aportados por las partes.**

## **CASO CONCRETO**

En el presente caso, tenemos que el demandante **JAVIER ARTURO BOHORQUEZ OLAYA** es copropietario junto con la demandada **HELNETH TATIANA BUITRAGO FLOREZ** del inmueble identificado con **M.I. 156-117633** de la Oficina de Instrumentos Públicos de Facativá, prueba que obra en el expediente certificado de tradición y libertad donde quedó la inscripción de la demanda en el respectivo folio, demostrado lo anterior, se procedió a ordenar la inscripción de la demanda como efectivamente quedo registrada en el folio de matrícula.

Cumplidos los requisitos legales, es necesario resaltar que el artículo 407 del C.G.P. , establece cual 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 procederá la venta”*



Es así como en el presente caso, contando con auto que decreto la división luego de resolver la excepción de mérito propuesta por la parte demandada, le corresponde a este juzgador proferir la sentencia para determinar cómo se partirá el predio objeto del litigio.

Conforme se observa con la prueba pericial traída al proceso y contrastada con el avalúo del inmueble aportado, se tiene que los dos indicaron que el inmueble tiene un área global de **3 hectáreas y 7.330 m<sup>2</sup>** o **37.330 m<sup>2</sup>** y que el mismo no cuenta con mejoras en él mismo.

El predio se encuentra alinderado según E. P. No. 193 de 23 de agosto de 2014 de la siguiente manera:

*“...Partiendo del mojón número seis (6), se va en dirección oriente a encontrar el mojón número cinco (5) en extensión de 62.37m, de aquí se voltea en la misma dirección en límite con el predio de Humberto Bohórquez a encontrar el mojón numero veinte (20) en extensión de 91.97m, de aquí se va dirección oriente pasando por el mojón 18 hasta el mojón diecisiete (17) en extensión de 92.08, colinda con predio de Henry Pico, de aquí en recta al mojón cuatro (4), de aquí se voltea en dirección noroccidental, pasando por los mojones 16, 15, 14, 13, 12, 11, 10, 9 hasta el mojón número tres (3) en extensión de 109.31m, colindando con predio de Nereldo Enciso, de aquí en la misma dirección y por la misma colindancia, pasando por los mojones 19, 8, 7, 6, 5, 4, 3, 2, 1 hasta el mojón 56, en extensión de 241.08m; de este último mojón se voltea en dirección sur pasando por el mojón 55, 54, 53 hasta el mojón 52 en extensión de 142,01m, limita con lote 3 del plano; del mojón 52 se va en dirección suroccidente, pasando por el mojón 51 hasta el mojón 24 en extensión de 10.38m, del mojón 24 al mojón 25 en extensión de 36.81m; del mojón 25 se va en dirección noroccidente en extensión de 133.81m hasta encontrar el mojón 26, de este mojón se voltea en dirección suroriente en extensión de 106.62m hasta el mojón siete (7); de este mojón se pasa por el mojón 23 y 22 hasta el mojón 21 en extensión de 70.82m, limita con predio de Leonila Montenegro; del mojón 21 en dirección suroriente en extensión de 67.49m en límite con predio de Leonila Montenegro, hasta encontrar el mojón seis (6), punto de partida y encierra”.*

Ahora bien, de la lectura del certificado de tradición y libertad de la matrícula inmobiliaria No. 156-1176363 señala sin lugar a confusiones que la señora HELNNETH TATIANA BUITRAGO FLOREZ es propietaria del 50% y el señor JAVIER ARTURO BOHORQUEZ demandante es propietario del otro 50% y habiéndose resuelto la no prosperidad de la excepción de mérito propuesta por la demandada, este despacho no encuentra limitantes que impidan ordenar la división material del inmueble, correspondiendo en la sentencia a señalar, en qué forma se ordenará esa decisión.

En la demanda se aportó una fórmula de división material, la cual fue soportada en un dictamen pericial, que no fue objeto de oposición por parte de la copropietario demandada, quien no hizo ningún tipo de pronunciamiento sobre la formula allí planteada.

Revisada la fórmula, lo cierto es que al señor **JAVIER ARTURO BOHORQUEZ OLAYA C.C. 1.018.428.222** le corresponde el 50% del inmueble y si el área total es de 37.330 m<sup>2</sup>, el 50% correspondería a 18.665M<sup>2</sup>, área que le correspondería de igual forma a la demandada **HELNNETH TATIANA BUITRAGO C.C. 41.870.503** un lote con un área de 18.665M<sup>2</sup>, que como quedará expuesto en el dictamen pericial aportado que atendiendo a que el mismo se soporta en que la división allí planteada no desmerece los derechos de ninguno de los condueños se adjudicara, así:

Para la señora **HELNNETH TATIANA BUITRAGO FLOREZ** se adjudica el **LOTE 1. LAS LAGUNAS** con un **AREA: 18.665,00 m<sup>2</sup>** y distinguido con los siguientes **LINDEROS**: Partiendo



del mojón M01M21 al mojón M05, pasando por los mojones M02, M03 y M04, en dirección sur, en línea quebrada y distancias sucesivas de 68.32mts, 63.24mts y 74.66mts y 34.62mts, lindando en este trayecto con predios de Nereldo Enciso. Del mojón M05 al mojón M08, pasando por mojones M06 y M07, en dirección oeste, en línea quebrada y distancias sucesivas de 4.93mts, 7.49mts y 107.07mts lindando en este trayecto con los predios de Henry Pico. Del mojón M08 al mojón M18, en dirección norte, en línea recta y distancia de 104.67 mts, lindando en este trayecto con Lote 2 Los Guadales resultante de esta subdivisión. Del mojón M18 al mojón M01 M21, pasando por los mojones M19 y M20, en dirección noreste, en línea quebrada y distancias de 55.28 mts, 58.65mts y 18.74mts, lindando en este trayecto con Lote No. 2 de propiedad de Javier Bohórquez Muñetones, punto de partida y encierra.

**SERVIDUMBRE DE ENTRADA Y SALIDA:** Este Lote queda afectado con una servidumbre de entrada y salida en favor del Lote 2 LOS GUADUALES. Esta servidumbre tiene un área de 2.282,00 m<sup>2</sup>.

Para el señor **JAVIER ARTURO BOHORQUEZ OLAYA** se le adjudicará el **LOTE 2. LOS GUADUALES AREA: 18.665,00 m<sup>2</sup>** distinguido con los siguientes **LINDEROS:** Partiendo del mojón M18 al mojón M8, en dirección sur este, en línea quebrada y distancia de 104.67 mts, lindando en este trayecto con Lote 1 Las Lagunas, resultante de esta subdivisión. Del mojón M8 al mojón M11, pasando por los mojones M9 y M10, en dirección oeste, en línea quebrada y distancias de 20.30 mts, 56.69 mts y 62.19 mts, lindando en este trayecto con predios de Humberto Bohórquez. Del mojón M11 al mojón M15, pasando por los mojones M12, M13 y M 14, en dirección noroccidente, en línea quebrada y distancias de 67.49 mts, 70.73 mts, 21.75 mts y 64.94 mts, lindando en este trayecto con predios de Leonila Montenegro. Del mojón M15 al mojón M 18, pasando por los mojones M16 y M17, en dirección este, en línea quebrada y distancias de 122.24 mts, 36.82 mts, 10.38 mts y 7.31 mts, lindando en este trayecto con Lote N°. 1 de propiedad de Martha Alicia Olaya Campos, punto de partida y encierra.

**SERVIDUMBRE DE ENTRADA Y SALIDA:** Este Lote tiene en su favor una servidumbre de entrada y salida en favor del Lote LAS LAGUNAS. Esta servidumbre tiene un área de 2.282,00 m<sup>2</sup>.

A juicio de este despacho, y considerando el sentido de la norma (art. 407 C.G.P.), considera que la fórmula de partición presentada no afecta los derechos de los condueños; respetando los derechos de cada uno de los propietarios. Por lo que resulta procedente acoger la fórmula propuesta por la parte demandante y ordenar la partición en esos términos.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Promiscuo Municipal de Nocaima, 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. 156-117633, 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 del arreglo el presentado por la parte actora, el cual determinó la partición y adjudicación del bien inmueble de la siguiente manera: Para el copropietario, **HELNNETH TATIANA BUITRAGO FLOREZ C.C. No. 41.870.503** los derechos de manera individual sobre el lote distinguido como **LOTE 1. LAS LAGUNAS** con un **AREA:**



**18.665,00 m2** y distinguido con los siguientes **LINDEROS**: Partiendo del mojón M01M21 al mojón M05, pasando por los mojones M02, M03 y M04, en dirección sur, en línea quebrada y distancias sucesivas de 68.32mts, 63.24mts y 74.66mts y 34.62mts, lindando en este trayecto con predios de Nereldo Enciso. Del mojón M05 al mojón M08, pasando por mojones M06 y M07, en dirección oeste, en línea quebrada y distancias sucesivas de 4.93mts, 7.49mts y 107.07mts lindando en este trayecto con los predios de Henry Pico. Del mojón M08 al mojón M18, en dirección norte, en línea recta y distancia de 104.67 mts, lindando en este trayecto con Lote 2 Los Guadales resultante de esta subdivisión. Del mojón M18 al mojón M01 M21, pasando por los mojones M19 y M20, en dirección noreste, en línea quebrada y distancias de 55.28 mts, 58.65mts y 18.74mts, lindando en este trayecto con Lote No. 2 de propiedad de Javier Bohórquez Muñetones, punto de partida y encierra. **SERVIDUMBRE DE ENTRADA Y SALIDA**: Este lote queda afectado con una servidumbre de entrada y salida en favor del Lote 2 LOS GUADUALES. Esta servidumbre tiene un área de 2.282,00 m2.

Para el copropietario **JAVIER ARTURO BOHORQUEZ BOHÓRQUEZ C.C. No. 1.018.428.222**, los derechos de manera individual sobre lote distinguido como **LOTE 2. LOS GUADUALES** con un **AREA** de **18.665,00 m2** distinguido con los siguientes **LINDEROS**: Partiendo del mojón M18 al mojón M8, en dirección sur este, en línea quebrada y distancia de 104.67 mts, lindando en este trayecto con Lote 1 Las Lagunas, resultante de esta subdivisión. Del mojón M8 al mojón M11, pasando por los mojones M9 y M10, en dirección oeste, en línea quebrada y distancias de 20.30 mts, 56.69 mts y 62.19 mts, lindando en este trayecto con predios de Humberto Bohórquez. Del mojón M11 al mojón M15, pasando por los mojones M12, M13 y M 14, en dirección noroccidente, en línea quebrada y distancias de 67.49 mts, 70.73 mts, 21.75 mts y 64.94 mts, lindando en este trayecto con predios de Leonila Montenegro. Del mojón M15 al mojón M 18, pasando por los mojones M16 y M17, en dirección este, en línea quebrada y distancias de 122.24 mts, 36.82 mts, 10.38 mts y 7.31 mts, lindando en este trayecto con Lote N°. 1 de propiedad de Martha Alicia Olaya Campos, punto de partida y encierra. **SERVIDUMBRE DE ENTRADA Y SALIDA**: Este Lote tiene en su favor una servidumbre de entrada y salida en favor del Lote LAS LAGUNAS. Esta servidumbre tiene un área de 2.282,00 m2.

**TERCERO**: Ordenar el registro de esta sentencia al Folio de Matricula Inmobiliaria 156-117633 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**: Condénese en costas a la parte demandada quien hizo oposición a las pretensiones de la demandante.

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

Notifíquese y cúmplase:

  
**ENITH LEMUS PÉREZ**  
J u e z a

**Firmado Por:**  
**Blanca Enith Lemus Perez**  
**Juez Municipal**  
**Juzgado Municipal**  
**Juzgado 001 Promiscuo Municipal**  
**Nocaima - Cundinamarca**

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: **f915fc19f9b1405bf9995898663d47d6ea9ef2b1915b9b0e4073b6a9c47373c**

Documento generado en 29/09/2022 08:39:10 PM

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