

PROCESO: VERBAL DE DIVISIÓN MATERIAL DE LA COSA COMÚN
DEMANDANTE: GUILLERMO CALDERÓN CABALLERO
DEMANDADO: SIMÓN CALDERÓN MATAJIRA Y OTROS
RADICADO: 680013103011 2019 00276 00

CONSTANCIA; Pasa al despacho el presente proceso, informando al señor Juez que ninguno de los demandados contravirtió la adición al dictamen pericial para la partición del bien, presentado por el demandante. Sírvese proveer. Bucaramanga, 2 de marzo de 2020.

Janeth Patricia Monsalve Jurado
Secretaria

REPÚBLICA DE COLOMBIA



Rama Judicial del Poder Público JUZGADO ONCE CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA 68001-31-03-011

Bucaramanga, veintiuno (21) de julio de dos mil veinte (2020).-
2019-00276-00

ASUNTO

Una vez en firme la declaratoria de la división material, en este estado del proceso es procedente dictar **sentencia** para determinar cómo será partido bien inmueble denominado Bellavista, de la vereda Alsacia del municipio de Floridablanca, identificado con matrícula inmobiliaria 300-160182, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, del que son comuneros GUILLERMO CALDERÓN CABALLERO, SIMÓN CALDERÓN MATAJIRA, MARÍA CRISTINA, JOHANA ROSA, ADRIANA MARÍA, OLGA LUCÍA y ÓSCAR LEONARDO CALDERÓN CABALLERO.

ANTECEDENTES

Con el escrito de demanda se arrió dictamen pericial por medio del cual se determina la forma como deberá ser partido el bien y en el que se señalan el área y los linderos de las franjas que corresponden a los comuneros demandados¹. Mediante auto del 4 de febrero del 2020 se requirió al demandante para que adicione la partición para dar cumplimiento a los requisitos exigidos por el artículo 29 de la Ley 1579 de 2012 y 45 de la Ley 160 de 1994, a lo cual procedió en debida forma².

Ninguno de los comuneros demandados se opuso al dictamen pericial ni a su adición en los términos del artículo 228 del C.G.P., razón por la cual el mismo se encuentra en firme y será el fundamento sobre el cual se realizará la partición, atendiendo a lo normado en el numeral 1 del artículo 410 ibídem, que reza:

«Ejecutoriado el auto que decreta la división, el juez dictará sentencia en la que determinará cómo será partida la cosa, teniendo en cuenta los dictámenes aportados por las partes».

¹ Folios 7 a 32 y 55.

² Folios 76 a 115.

CONSIDERACIONES

Como quiera que las normas sustanciales civiles permiten que el derecho de propiedad se ejercite en la forma de comunidad y, advirtiendo la imprecisión natural de poder determinar el derecho de cada uno sobre la parte específica de la franja de terreno, el legislador, con suma sabiduría y con la teleología de evitar que esta incertidumbre perdure por la indivisión, proporcionó los instrumentos para ponerle fin a esta situación, a través de las normas adjetivas procesales contenidas en los artículos 406 y siguientes del C.G.P., en armonía con los artículos 2330, 2335, 2338 y 2340 del C.C.

Atendiendo a que, como ya se dijo, el trabajo de partición y su adición aportados por la parte demandante no fueron objeto de contradicción por ninguno de los demandados, a más de que ninguno de ellos se opuso a las pretensiones de la demanda y, advirtiendo que el perito distribuyó el bien a dividir conforme a la cuota parte que a cada comunero corresponde, es del caso tenerlo como soporte de la partición del bien inmueble.

Se precisa que si bien los lotes que van a resultar de la subdivisión tendrán una extensión inferior a la mínima establecida para una Unidad Agrícola Familiar (UAF) de Floridablanca³ como lo exige el artículo 44 de la Ley 160 de 1994, debe tenerse en cuenta que el literal *b*) del artículo 45 ibídem establece una excepción para aquellos actos en los que se constituyen propiedades de superficie menor para un fin principal distinto a la explotación agrícola, razón por la cual se determina que los propietarios no podrán realizar esta actividad en el terreno sino que, tal como lo mencionan en la adición del dictamen, los inmuebles que resulten de la división serán destinados única y exclusivamente a vivienda.

En el mismo sentido, debe tenerse en cuenta que el parágrafo 4º del artículo 6 del Decreto 1469 de 2010 dispone:

«No se requerirá licencia de subdivisión cuando se trate de particiones o divisiones materiales de predios ordenadas por sentencia judicial en firme o cuando se requiera subdividir predios por motivo de la ejecución de obras de utilidad pública. En estos casos, la división material se realizará con fundamento en lo ordenado en la sentencia judicial o con el registro topográfico que elabore la entidad pública que ejecute la respectiva obra».

En consecuencia, se ordenará la inscripción de la partición en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, conforme al numeral 2 del artículo 410 del C.G.P. junto con esta sentencia, para lo cual se ordenará expedir las copias procesales pertinentes.

En punto de la reserva del derecho de usufructo a favor de SIMÓN CALDERÓN MATAJIRA que se encuentra inscrita en algunas de las cuotas partes del predio objeto de división y consta en las anotaciones Nos. 008, 010, 012, 014, 016 y 018 del folio inmobiliario 300-160182, éstas se trasladarán a cada uno de los nuevos folios que se asignen a los bienes que resulten de la división a nombre de cada uno de los hoy comuneros GUILLERMO, MARÍA CRISTINA, JOHANA ROSA, ADRIANA MARÍA, OLGA LUCÍA y ÓSCAR LEONARDO CALDERÓN CABALLERO.

³ Según Resolución No. 041 de 1996 del Incora, la UAF para Floridablanca está comprendida entre 9 y 12 hectáreas.

Si en el folio inmobiliario se hallare inscrita alguna medida de embargo de cuota parte de cualquiera de los hoy comuneros, la cautela se trasladará al folio inmobiliario que se asigne al bien del comunero que allí fuere demandado, pues sus obligaciones no afectan a las cuotas partes de los demás.

Cumplido lo anterior, se ordenará la protocolización del expediente en Notaría, el cual puede ser entregado a cualquiera de las partes interesadas. Los gastos comunes de la división material serán a cargo de los comuneros en proporción a sus derechos, salvo convenio en contrario (*art. 413 C.G.P.*).

Asimismo, se dispondrá la cancelación de la inscripción de la demanda en el folio inmobiliario 300-160182 correspondiente al predio de cuya división versó este proceso.

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO ONCE CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

R E S U E L V E:

PRIMERO.- APROBAR en todas sus partes el trabajo de partición presentado por la parte demandante (*fl. 7 a 32, 55 y 76 a 115*), que corresponde al bien inmueble denominado «Bellavista» ubicado en la vereda Alsacia del municipio de Floridablanca, con una extensión aproximada de 12Has + 1.586m², identificado con folio de matrícula inmobiliaria 300-160182 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, y alinderado conforme Escritura Pública No. 557 del 31 de mayo del 2018 de la Notaría Cuarta del Círculo de Bucaramanga.

Se precisa que los nuevos lotes de terreno que resultan de la referida partición serán destinados a vivienda familiar, fin distinto a la explotación agrícola, por lo que la división es procedente conforme lo dispone el literal *b)* del artículo 45 de la Ley 160 de 1994 y no requiere licencia (*par. 4º, art. 6, Dec. 1469/10*).

SEGUNDO.- EXPÍDASE copia auténtica de la partición y de esta sentencia, con destino a la Oficina de Registro en Instrumentos Públicos y su protocolización en Notaría, a costa de los interesados.

TERCERO.- CANCELESE la inscripción de la demanda de división que consta en la anotación No. 19 del folio inmobiliario 300-160182 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga . Líbrese oficio.

CUARTO.- INSCRÍBASE esta sentencia y el trabajo de partición en el folio inmobiliario 300-160182 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, abriendo nuevos folios de matrícula para cada franja de terreno según corresponda a cada propietario, con base en el inmueble matriz.

QUINTO.- En punto de la reserva del derecho de usufructo a favor de SIMÓN CALDERÓN MATAJIRA que se encuentra inscrita en algunas de las cuotas

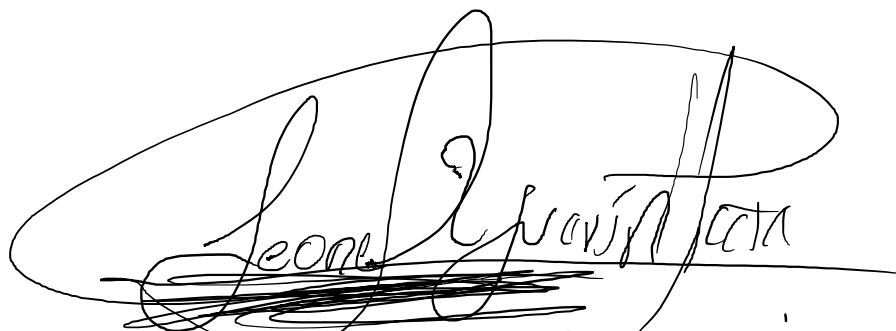
partes del predio objeto de división y consta en las anotaciones Nos. 008, 010, 012, 014, 016 y 018 del folio inmobiliario 300-160182, la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos la trasladará a cada uno de los nuevos folios que se asignen a los bienes que resulten de la división y que estén a nombre de GUILLERMO, MARÍA CRISTINA, JOHANA ROSA, ADRIANA MARÍA, OLGA LUCÍA y ÓSCAR LEONARDO CALDERÓN CABALLERO.

Parágrafo.- Si en el folio inmobiliario se hallare inscrita alguna medida de embargo de cuota parte de cualquiera de los hoy comuneros, la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga deberá trasladar la cautela al folio inmobiliario que se asigne al bien del comunero que allí fuere demandado, pues sus obligaciones no afectan a las cuotas partes de los demás.

SEXTO- La Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga deberá enviar a este Juzgado copia de la partición y de este fallo, con la constancia de inscripción.

SÉPTIMO.- Los gastos comunes de la división material, serán a cargo de los comuneros en proporción a sus derechos, salvo convenio en contrario (*art. 413, C.G.P.*)

CÓPIESE, NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE.



LEONEL RICARDO GUARÍN PLATA
JUEZ

JUZGADO ONCE CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA CONSTANCIA: Con estado No <u>047</u> se notifica a las partes, la providencia que antecede, hoy <u>veintidós (22) de julio de dos mil veinte</u> <u>(2020)</u> Janeth Patricia Monsalve Jurado Secretaria
