

CONSTANCIA SECRETARIAL: Paso a despacho de la señora jueza el presente proceso para resolver lo pertinente.

DANIELA PÉREZ SILVA
Secretaria

REPÚBLICA DE COLOMBIA



JUZGADO QUINTO CIVIL CIRCUITO

Manizales, diecinueve (19) de diciembre de dos mil veintitrés (2023)

Auto:	Sustanciación
RADICADO	170013103005-2021-00187-00
PROCESO	DIVISORIO
DEMANDANTE	FERNANDO MEJIA JARAMILLO, DIEGO MEJIA JARAMILLO, DORA MEJIA DE GONZALEZ, ANDRES JARAMILLO MEJIA, JORGE EDUARDO JARAMILLO MEJIA, MARIA DEL PILAR JARAMILLO MEJIA, ALVARO PEREZ MEJIA, MARIA CECILIA PEREZ MEJIA OLGA LUCIA PEREZ MEJIA, EDITORIAL RENACIMIENTO
DEMANDADO	- GERMAN BOTERO ANGEL - LUCIA ANGEL DE BOTERO

La parte demandante solicitó se declare la división material del bien inmueble, denominado de lote de terreno ubicado en Manizales, Denominado Lote 2 Futuro Desarrollo, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria # 100-162720 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales, Ficha Catastral 01030000000308018000000056, con un área de 3.142,51 m², determinados por los siguientes linderos: PARTIENDO DEL PUNTO 1 DEL PLANO ULF-URB-001 QUE SE PROTOCOLIZA CON LA PRESENTE ESCRITURA PÚBLICA AL PUNTO 15 DIRECCIÓN ESTE EN 12,14 M, CON TERRENOS DE EMSA, DEL 15 AL 14 DIRECCIÓN NORTE EN 127,80 M CON LA AVENIDA DEL RÍO, DEL 14AL 15 DIRECCIÓN OESTE EN 33 M CON CAÑADA QUE LO SEPARA DE LA UNIVERSIDAD CATÓLICA, DEL 20 AL 19 DIRECCIÓN SURESTE EN 10,51 M CON LOTE CONJUNTO CERRADO LA FONTANA, DEL 19 AL 18 SIGUIENDO DIRECCIÓN SURESTE EN 10,70 M CON LOTE 1 CONJUNTO

CERRADO LA FONTANA, DEL 18 AL 17 SIGUIENDO DIRECCIÓN SURESTE EN 10,62 M CON LOTE 1 CONJUNTO CERRADO LA FONTANA, DEL 17 AL 16 SIGUIENDO DIRECCIÓN SURESTE EN 60,55 M CON LOTE 1 CONJUNTO CERRADO LA FONTANA Y DEL 16 AL 1 DEL PARTIDA DIRECCIÓN ESTE EN 16,01 METROS CON LOTE 1 CONJUNTO CERRADO LA FONTANA.

Por auto del 28 de septiembre de 2021, se admitió la demanda divisoria; tanto la parte demandante con la presentación de la demanda y la demandada con la contestación allegaron los dictámenes pertinentes, para tal fin los peritos fueron escuchados en audiencia y luego de analizarse cada una de las experticias el despacho acogió el dictamen pericial presentado por la parte demandada mediante auto del 24 de marzo de 2023; decisión que fue objeto recurso de reposición por la parte demandante, manteniéndose el despacho en la decisión adoptada.

CONSIDERACIONES

Los procesos divisorios le permite al copropietario de un bien, sea este mueble o inmueble, finalizar la copropiedad y separar su patrimonio del resto de los copropietarios, es por ello que el copropietario puede pedir la división material del bien o su venta. A la demanda deben acompañarse como anexos, además de los exigidos por el artículo 82 del Código General del Proceso, la prueba de que el demandante y demandados son condueños, deberá presentarse también certificado expedido por el Registrador de Instrumentos Públicos sobre la situación jurídica del bien y su tradición que comprende un período de veinte años si fuere posible.

El artículo 406 del Código General del Proceso regula lo relacionado con el proceso divisorio disponiendo

"Todo comunero puede pedir la división material de la cosa común o su venta para que se distribuya el producto. La demanda deberá dirigirse contra los demás comuneros y a ella se acompañará la prueba de que demandante y demandado son condueños. 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 período de diez (10) años si fuere 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."

A su vez el artículo 409 ibídem, en relación con el traslado y excepciones dice;

“En el auto admisorio de la demanda se ordenará correr traslado al demandado por diez (10) días, y si se trata de bienes sujetos a registro se ordenará su inscripción. Si el demandado no está de acuerdo con el dictamen, podrá aportar otro o solicitar la convocatoria del perito a audiencia para interrogarlo. Si el demandado no alega pacto de indivisión en la contestación de la demanda, el juez decretará, por medio de auto, la división o la venta solicitada, según corresponda (...).”

De otra parte el artículo 1374 del Código Civil, en relación con la facultad para accionar en esta clase de procesos, dispone;

“DERECHOS DE LOS COASIGNATARIOS. Ninguno de los coasignatarios de una cosa universal o singular será obligado a permanecer en la indivisión; la partición del objeto asignado podrá siempre pedirse, con tal que los coasignatarios no hayan estipulado lo contrario. No puede estipularse proindivisión por más de cinco años, pero cumplido este término podrá renovarse el pacto.”

La ley procesal civil establece que todo comunero puede pedir la división material de la cosa común, 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, para que se distribuya el producto entre ellos. Es patente, que la finalidad exclusiva del proceso divisorio es poner fin al estado de indivisión, pues nadie puede ser obligado a vivir en comunidad perpetua.

Bajo estos supuestos, existen dos tipos de procesos, según la pretensión invocada: 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; y, ii) la venta de la cosa común o ad valorem, para que una vez realizada, se distribuya su producto entre los comuneros, de acuerdo con su parte. Así las cosas. La división material es procedente cuando se trate de bienes que pueden 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. Las dos modalidades anteriores tienen como finalidad dilucidar lo concerniente a la procedencia de la división, 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 para aprobar la partición.

CASO CONCRETO

Recordemos que la pretensión de la demanda es la división material de lote de terreno denominado *lote 2 futuro desarrollo*, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 100-162720 de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales. Una vez surtida la notificación a la parte demandada mediante providencia del 5 de julio de 2022 se decretó la división material del inmueble y se dispuso escuchar a los peritos en audiencia y así determinar el avalúo del bien; es por lo que el despacho acogió el dictamen pericial presentado por la parte demandada al momento de contestar la demanda.

Los requisitos formales indispensables en la acción que nos ocupa los siguientes: (i) el demandante debe tener la calidad de comunero y dirigir la demanda contra todos los demás comuneros (ii) debe allegar la prueba de que son condueños y el certificado del registrador de instrumentos públicos sobre la situación jurídica del inmueble (iii) la demanda debe inscribirse en el registro de instrumentos públicos competente.

Decantado el cumplimiento de los requisitos legales, es necesario resaltar que el artículo 407 del Estatuto Adjetivo, establece cuál 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 casos, procederá la venta*”

Así las cosas, la lectura del certificado de tradición de matrícula inmobiliaria se desprende que, las personas que se relacionan son propietarias del inmueble en los porcentajes que también se indican:

ANDRES JARAMILLO MEJIA	1,4600%
JORGE EDUARDO JARAMILLO MEJIA	1,4600%
MARIA DEL PILAR JARAMILLO MEJIA	1,4600%
ALVARO PEREZ MEJIA	1,4633%
MARIA CECILIA PEREZ MEJIA	1,4633%
OLGA LUCIA PEREZ MEJIA	1,4633%
FERNANDO MEJIA JARAMILLO	32,06%
DIEGO MEJIA JARAMILLO	8,77%
DORA MEJIA JARAMILLO	4,39%
EDITORIAL RENANCIMIENTO S.A.S.	22,95%
LUCIA ANGEL DE BOTERO	17,29%
GERMAN BOTERO ANGEL	5,77%

PARA UN TOTAL DE 100%

Que el dictamen que se acogió fue el presentado por la parte demandada y el cual estableció la siguiente formula de división material:

AREA A1: AREA URBANIZABLE.
 ÁREA A2: AREA URBANIZABLE.
 AREA DE FAJAS FORESTALES.

PROPUESTA DE PARTICION	UNIDAD	VALOR	%
AREA TOTAL	M2	\$ 3.142,51	
VALOR AREA POR M2. (FAJAS + AREA URBANIZABLE EDIFICIOS)/M2	M2	\$ 2.250.381,33	
VALOR TOTAL LOTE: LOTE FAJAS + LOTE URBANIZABLE EDIFICIOS		\$ 4.154.519.871,00	
1, VALOR AREA A1 : 23,06 %		\$ 958.032.282,25	23,06%
2, VALOR AREA (A2+ AFAJAS) : 76,94%		\$ 3.196.503.121,00	76,94%
VALOR AREA FAJAS		\$ 124.087.500,00	
VALOR A2		\$ 3.072.415.621,00	

AREAS PARA PARTICION CON FRENTE SOBRE LA AVENIDA KEVIN ANGEL					
1,0 VALOR AREA 1	426	2.250.381	\$ 958.032.282	23,06%	
2,0 VALOR AREA 2 + FAJAS			\$ 3.196.503.121	76,94%	
VALOR AREA 2	1365	2.250.381	\$ 3.072.415.621		
VALOR FAJAS	551,5	225.000	\$ 124.087.500		
SUMA			\$ 4.154.519.871		

CON BASE EN LOS ANTERIORES VALORES SE PROPONE LA SIGUIENTE PARTICION DEL LOTE (TODOS LOS LOTES CON FRENTE A LA AVENIDA): SEGÚN FIGURA ADJUNTA. LAS AREAS PROPUESTAS SON LAS SIGUIENTES:				AREAS	
1,0 AREA LOTE A1		M2	426,00		
2,0 AREA LOTE A2 + FAJA FORESTAL		M2	1916,50		
AREA DEL LOTE A2		M2	1365,00		
AREA LOTE FAJA FORESTAL		M2	551,50		
3,0 AREA DE CESION		M2	800,00		
AREA TOTAL LOTE		M2	3142,50		
ESTAS AREAS DEBERAN AJUSTARSE EN EL TERRENO Y ALINDERARSE DE ACUERDO CON UN LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO DE PRECISION CON BASE EN LA FIGURA QUE SE ADJUNTA.					

SE PROPONE LA SIGUIENTE PARTICION DEL LOTE:		
1,0 AREA PARA LA SRA. LUCIA ANGEL DE BOTERO. (A1) Y GERMAN BOTERO A.	M2	426,00
2,0 AREA PARA LOS DEMAS PROPIETARIOS. (A2 + FAJAS)	M2	1916,50
3,0 AREA DE CESION AL MUNICIPIO	M2	800,00

Decantadas las áreas que son objeto de la división, se hace necesario que se allegue plano topográfico que determine en forma especifica los linderos del predio que se segrega identificado como A1 y que corresponde a los demandados, así como la delimitación de las restantes áreas para su correspondiente registro.

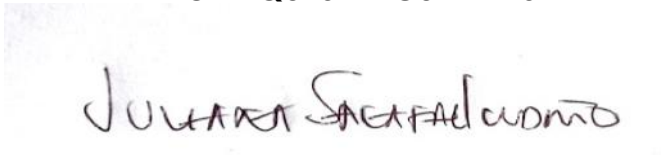
Así las cosas, se hace necesario requerir al perito Marcelo Giraldo Hurtado para que en un término no superior a diez días siguientes a la notificación que reciba, proceda a presentar el respectivo plano topográfico correspondiente al inmueble con el folio de matrícula inmobiliaria 100-162720 ubicado en el barrio la Rambla, comuna 8, palograndre con ficha catastral No. 0103000000030801800000056, conforme a la experticia y partición presentada, donde se especifiquen las áreas de los lotes y sus respectivos linderos, a efectos de dar claridad a las áreas y porcentajes de los comuneros y así proceder a su respectivo registro ante la autoridad competente.

Por lo expuesto, el Juzgado Quinto Civil del Circuito de Manizales, Caldas

RESUELVE

Primero: REQUERIR al perito Marcelo Giraldo Hurtado, para que en un término no superior a diez días siguientes a la notificación que reciba, proceda a presentar el respectivo plano topográfico correspondiente al inmueble con el folio de matrícula inmobiliaria 100-162720 ubicado en el barrio la Rambla, comuna 8, Palograndre con ficha catastral No. 0103000000030801800000056, conforme a la experticia y partición presentada, donde se especifiquen las áreas de los lotes y sus respectivos linderos, a efectos de dar claridad a las áreas y porcentajes de los comuneros y así proceder a su respectivo registro ante la autoridad competente.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'JULIANA SALAZAR LONDOÑO', is written over a light blue rectangular stamp. The signature is fluid and cursive.

JULIANA SALAZAR LONDOÑO
Jueza