

REPUBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO  
JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO  
ROLDANILLO VALLE

AUTO INTERLOCUTORIO N°.953

Roldanillo Valle, diciembre 13 de dos mil veintiuno (2021).

Proceso : DIVISORIO.  
Demandante : CARLOS ALBERTO POSSO MAYOR y otros.  
Demandado : DORA ELENA MAYOR ROJAS y otros.  
Radicado : 76-622-31-03-001-2019-00057-01

**ASUNTO**

Se analiza la posibilidad de revocar la orden de dividir por venta los inmuebles objeto del proceso de la referencia.

**ANTECEDENTES**

Los Señores Carlos Alberto, Martha Lucía, Hector Fabio Posso Mayor, Dora Helena Mayor Rojas, y Arnulfo Mayor Collazos, (fallecido), figuran inscritos como propietarios inscritos en común y proindiviso, de dos inmuebles uno rural identificado con el F.M.I. N° 380 - 6283, y otro urbano identificado con el F.M.I. N° 380 - 11744.

El Comunero Arnulfo Mayor Collazos, falleció y le suceden dos hijos, los señores Jesús Arnulfo y Alvaro Mayor Sarria, reconocidos dentro del referido proceso.

Con el ánimo de poner fin a la comunidad indivisa sobre los mencionados bienes, los Señores Carlos Alberto, Martha Lucía, Hector Fabio Posso Mayor, promovieron demanda divisoria de los mencionados inmuebles contra la Señora Dora Helena Mayor Rojas, y el Señor Jesús Arnulfo Mayor Sarria.

### **DECISION IMPUGNADA**

Se trata del auto N° 156 de fecha Febrero 12 de 2.019, por el cual el Juzgado Civil Municipal de Roldanillo, descarto la procedencia de la división material de los predios objeto de la Litis, ordeno la división por venta de los inmuebles identificados y descritos en precedencia, y reconocio solo de manera parcial, algunas mejoras alegadas por la parte Co – demandada Dora Helena Mayor Ríos.

Dicha decisión fue sustentada con los siguientes argumentos:

En concreto el Juez de conocimiento en primera instancia, fundamento su decisión respecto de este inmueble en las siguientes consideraciones de orden legal: I) Según el art. 407 del C.G.P., la división material procede respecto de bienes que puedan partirse materialmente sin que desmerezcan los derechos de los condueños. II) Que al ordenamiento anterior, hay lugar si además, en la contestación de la demanda la parte demandada no alega pacto de indivisión. III) Que si hay reclamo de mejoras, se convoca a Audiencia como se hizo para decidir en su desarrollo. IV) Que según la Resolución N° 041 de 1.996, expedida por el INCORA, el área de la UAF para esta jurisdicción ha sido establecida de 4 a 6 has, y en cuanto a su parcelación de predios rurales, se deben someter al P.B.O.T. V) Que en la contestación de la demanda no se alegó pacto de indivisión, y se dijo que si procedía la división material, sobre la procedencia de la venta nada se dijo en concreto, no se cuestionó, y se reclamaron algunas mejoras establecidas en los predios.

Que según el Certificado de tradición correspondiente al predio el Filo de Oro, tiene un área de siete (7) has, y que no obstante, de la información consignada por la Secretaria de Planeación Municipal de Roldanillo, en el oficio N° 299 – 93 – 1 - 5225 de Diciembre 11 de 2.018, de la Secretaría de Planeación Municipal, contenido de respuesta a pregunta del juzgado de conocimiento en primera instancia, sobre las áreas mínimas de inmuebles rurales y urbanos determinadas en el P.B.O.T., aclara que el área real del predio Filo de Oro, en realidad es de 6 has, 6.129 mts cuadrados.

Que los arts. 44 y 45 de la ley 160 de 1.994, definen claramente que los predios rurales no son susceptibles de división material, cuando de ella resulten áreas inferiores a la definida para la UAF.

**Que los predios urbanizables no urbanizados en suelo de expansión urbana, no podran subdividirse por debajo de la extensión mínima de la UAF, mientras no se adopte el respectivo plan parcial, salvo que las áreas inferiores resultantes de una división material, se subsuman en la excepción consagrada en el art. 45 de la ley 160 de 1.994, esto es, que se destinen a construcción de vivienda campesina.**

Que si se permitiera la sub división en la forma solicitada por la parte demandada, respecto del inmueble rural Filo de Oro, se violarían los arts. 44 y 45 de la ley 160 de 1.994, y las previsiones de la Resolución N° 041 de 1.996, expedida por el INCORA ya que a su área, y los derechos de cuota de los distintos comuneros, las áreas proporcionales resultantes que a cada uno cabrían luego de una división material, quedarían de menos cuatro (4) has, y resulta que aun considerando que el área real total del predio, rural fuera de siete has, el cincuenta por ciento perteneciente a la propietaria de mayor área, Señora Dora Helena Mayor Rojas, sería de 3.5 has, o sea que el área de terreno resultante a su favor en el predio Filo de Oro, estaría por debajo de las cuatro has establecidas como mínimo para el Municipio de Roldanillo.

Que si esto ocurre para la Co – propietaria Señora Dora Helena Mayor Rojas, respecto de dicho predio, siendo propietaria mayoritaria de los derechos de cuota sobre inmuebles objeto de la Litis, con mayor razón le sucedería a los restantes comuneros, en la medida que son titulares de derechos de cuota sobre áreas proporcionalmente inferiores, también quedarían áreas mucho más inferiores al tope mínimo definido legalmente, por lo cual para ellos desmerecerían mucho más sus derechos.

Que conforme a lo expuesto, en ningún caso se puede autorizar la Sub – división de predios rurales en contra de lo dispuesto en la ley 160 de 1.994, o en las normas que la reglamenten, adicionen, modifiquen o sustituyan.

Que no es posible acoger el argumento traído en las postrimerías del proceso a partir de respuesta ofrecida por la Secretaria de Planeación al A – Quo, en el oficio ya citado, en el sentido que a pesar de resultar áreas menores a las definidas en la UAF, es posible la división material cuando las áreas resultantes, se destinen a construcción de vivienda campesina, porque este argumento era una carga de la parte que aboga por la división material, por lo que la Co – Demandada Dora Helena Mayor Rojas, lo debió plasmar en la contestación de la demanda, donde además

debio determinar, sustentar y ofrecer las pruebas para evidenciar la procedencia de las pretensiones, sin que se haya hecho la salvedad que el área resultante sería destinada a la construcción de vivienda campesina, dato que solo apareció en el expediente en las postrimerías del proceso, y por iniciativa de la Secretaria de Planeación Municipal. Era esa la oportunidad legal para hacerlo, y para cumplir con la carga de allegar prueba alguna en ese sentido, pero no ocurrió así.

Además, los levantamientos planímetros allegados, no incluyeron a la totalidad de los comuneros, no corresponden al número total de condueños, ni reflejan las proporciones de terreno que a cada uno corresponden.

Que en consecuencia, no procede la división material del predio Filo de Oro, porque de acceder a ella, se desconocería el supuesto consagrado en el Que conforme al art. 407 del C.G.P., según el cual la división material de predios rurales solo procede cuando no desmerezcan por el fraccionamiento los derechos de los condueños, o cuando no hay disposición que lo prohíba.

Que para el caso de la vivienda urbana situada en la Carrera 6 N° 8 – 40 de la actual nomenclatura de Roldanillo, aplican las normas más recientes del decreto único reglamentario 1077 de 2.015, sobre el sector vivienda, ciudad y territorio, que se contempla en el 2261 de 2.016, regulatorio de las reglas sobre subdivisión de predios urbanos y rurales.

Respecto de este inmueble, el fallo se sustentó en que según las respuestas contenidas en los oficios visibles a F. 151 y 152 del expediente, no procedía su división material, al no respetar los límites de las áreas mínimas establecidas para el caso en el P.B.O.T., pues las áreas resultantes, arrojarían los siguientes resultados: el 50% del predio, correspondiente a la Señora Dora Helena Mayor Rojas, equivalente a un área de 70,93 mts cuadrados, inferior a área mínima de 72 mts, determinada para una vivienda unifamiliar, bifamiliar, y multifamiliar; el 25% del predio, correspondiente al Señor Arnolfo xxx, equivalente a un área de 35,465% mts cuadrados, obviamente inferior al área mínima de 72 mts cuadrados, máxime si se considera que este señor ha fallecido y que lo suceden dos herederos, minimizando aún más las áreas que a cada uno corresponden, que quedan de 17,7325 mts cuadrados para cada uno; y el otro 25% del predio, correspondiente a los demandantes señores Carlos Alberto, Jaime Alberto y Martha Lucía Posso Mayor, equivalente a un área de 35,465% mts cuadrados, obviamente inferior al área mínima de 72 mts cuadrados, máxime si se considera que a estos solo les alcanza a corresponder un 11.821.66 mts cuadrados del área de dicho predio, minimizándose aún más, las áreas que a cada uno de ellos corresponden, resultando en todo caso, inferiores a aquellas definidas en el P.B.O.T., que de acuerdo a sus proporciones, evidentemente desmejoran especialmente a los últimos condueños, ya que ninguno le queda el área mínima de vivienda admisible para estos casos de 36 mts cuadrados.

Concluyo la instancia que el soporte para la procedencia de la división material, no pueden ser los documentos obrantes a F. 129 a 133, no solo porque no llegaron en la debida oportunidad, sino y sobre todo porque no arrojan las áreas mínimas legalmente admisibles según la UAF para el predio rural, y el PBOT para el predio urbano, por lo que tambien se impone negar la división material de este bien.

## **LA IMPUGNACIÓN**

Inconforme con la decisión, el apoderado de la Co – demandada Señora Dora Helena Posso Mayor, interpuso recurso de Apelación, que sustento con los siguientes argumentos:

Ambos predios son susceptibles de división material:

Que la del predio “Filo de Oro”, quedo demostrada con la autorización expedida por Planeación Municipal y presentada al despacho como soporte de la contestación oportuna que de la demanda se hizo en el año 2.015, F. 147 y que prácticamente fue subsanada con la respuesta que a solicitud del señor Juez hizo Planeación Municipal, pues a pesar que el área resultante queda por debajo de la exigida para la UAF, se anunció que procedía ese tipo de división cuando el área resultante sería destinada a construcción de vivienda campesina, (art. 45 de la ley 160 de 1.994) excepción a la regla que posibilita la división material y que favorece los intereses de la parte demandada, a pesar de lo cual el A – Quo, la declaro extemporánea.

Continuando con su cuestionamiento a la decisión, endilga error al funcionario cuando afirma que de llegarse a dividir el predio, se violarían los derechos de los demás comuneros ya que las 7 has, o 70.000 mts cuadrados, u once has aproximadas que figuran en el certificado de tradición, terminan convertidas en solo 7.000 mts cuadrados que equivalen solo a un poco más de una plaza, y basado en esa conclusión equivocada, determina que a la demandada le correspondería una área de 3.500 mts cuadrados, no de 35.000, que equivalen a 3 has más 500 metros cuadrado, que en su sentir es lo que le debía corresponder.

Considera que tambien procede la división material del inmueble urbano, (casa) porque tambien Planeación Municipal lo autorizo, pero a pesar que tambien el Juez de conocimiento en primera instancia, solicito información en ese sentido a la Secretaria u oficina de Planeación Municipal, aporto una tabla general de áreas

mínimas, con las que el apoderado estima que se terminó dando viabilidad a la división material, no lo reconoce así porque dentro del PBOT, no se determinan unas medidas mínimas, o sea que no tuvo en cuenta la respuesta de Planeación, por tanto cuestiona la finalidad con que la solicito.

Adicionalmente cuestiona el hecho que en las anotaciones N° 19 del F.M.I. N° 380 – 6283 y 11 del F.M.I. N° 380 – 11744, en las que no aparecen incluidos los nombres de los Señores Jesús Arnulfo Mayor Sarria y Alvaro Mayor Sarria, hijos del Señor Arnulfo Mayor Collazos, quien si figura como titular de un derecho equivalente al 25% de ambos predios, pese a lo cual se lleva a cabo un proceso, divisorio, sin tramitar el proceso de sucesión de este último, adjudicar a cada uno de sus hijos el 12.5% del derecho de dicho causante, y vincularlos como partes.

De igual forma reclama el reconocimiento total de las mejoras necesarias efectuadas por la Señora Dora Helena Posso Mayor para beneficio de los predios objeto de división, para el efecto simplemente solicita se tengan en cuenta las pruebas arrojadas al expediente.

Como colofón de lo dicho en precedencia pretende se revoque el auto Interlocutorio N° 156 de Febrero 12 de 2.019 proferido por el Juzgado Civil Municipal de Roldanillo y en consecuencia, aunque algunos de los demandados se allanaron a la división por venta, se ordene la división material, respetando a la demandada propiedad sobre su derecho de cuota equivalente al 50% de ambos bienes; se reconozca a favor de la demandada, el valor total de las mejoras realizadas; solicita valorar todas las pruebas aportadas al proceso especialmente la autorización de Planeación Municipal y la respuesta por este ente dada, frente a solicitud impetrada por el juzgado sobre áreas mínimas con que debe quedar cada propietario sobre cada bien.

## **CONSIDERACIONES**

Los inmuebles sobre los que recae la comunidad, son los que se relacionan, identifican y describen a continuación:

Una finca rural conocida con el nombre de Filo de Oro, con un área total de siete (7) has, ubicada en la parte baja del corregimiento de Santa Rita, zona rural del Municipio de Roldanillo Valle del Cauca, predio identificado con el F.M.I. N°, y determinado por los siguientes linderos generales actuales: Al Norte, Camino público que conduce a Tapias, Al Sur, Con la quebrada la Seca, Al Oriente, con predio de Jaime Valderrama y Al Occidente, con camino público.

Un lote de terreno urbano con la vivienda en el construida, de una sola planta, con un área de 141.86 mts cuadrados, situado en carrera 6 N° 8 – 40 de la actual

nomenclatura urbana de Roldanillo, predio identificado con el F.M.I. N° 380 - 11744, de la Oficina de Registro de I.I. P.P. del Circulo de Roldanillo, determinado por los siguientes linderos generales actuales: Al Norte, Con la carrera sexta (6) de la actual nomenclatura urbana de Roldanillo, Al Sur, Con predio de Sigfredo Méndez, Al Oriente, Con predio de Efraín Mayor, y Al Occidente, Con predio de Miguel Restrepo.

Los demandantes Señores Carlos Alberto, Martha Lucia y Hector Fabio Posso Mayor, como titulares de derechos de cuota sobre los bienes descritos, indican no estar obligados a permanecer en indivisión y por tanto presentaron demanda para procurar su división por la modalidad de venta en pública subasta.

Dicha demanda fue dirigida contra las siguientes personas: Dora Helena Mayor Rojas, y Jesús Arnulfo Mayor Sarria, como heredero cierto y determinado del causante Arnulfo Mayor Collazos.

Cada uno de los comuneros ostenta sobre dichos predios, derechos de cuota en las proporciones que se indican a continuación:

La Señora Dora Helena Posso Mayor, es titular de un derecho de cuota equivalente al 50%, de cada uno de los bienes antes referidos.

Los Señores Carlos Alberto Martha Lucía, Hector Fabio Posso Mayor, son titulares de un 25%, es decir que a cada comunero le corresponde una proporción o derecho de cuota equivalente al 8.3333% sobre los mismos.

Al Señor Arnulfo Mayor Collazos, fallecido, figura inscrito como titular del 25% restante; le suceden dos hijos, los Señores Jesús Arnulfo Mayor Sarria y Alvaro Mayor Sarria, o sea que a cada uno le corresponde una cuota proporcional del dominio equivalente al 12.5% del área total del predio.

Aplicado dicho porcentaje al área mencionada, arroja otras de menor extensión así: tres y media (3.5) has equivalentes al 50% del derecho de cuota que pertenece a la Co – demandada Señora Dora Helena Posso Mayor; 1.75 has equivalentes al 25% correspondiente al derecho de cuota que pertenece a los Señores Carlos Alberto Martha Lucía, Hector Fabio Posso Mayor; y 1.75 has, equivalentes al otro 25% correspondiente al derecho de cuota radicado en cabeza del fallecido Señor Arnulfo Mayor Collazos, padre de los Señores Jesús Arnulfo Mayor Sarria y Alvaro Mayor Sarria; estas áreas de 1.75 has, resultan inferiores a xxx has, que según Planeación Municipal, o la ley 160 de 1.994, autorizan su división material.

De otra parte según respuesta ofrecida por la Secretaria de Agricultura, el área de la UAF, ha sido establecida en siete (7) has, pero también obra oficio de respuesta emitida por la Subdirección de Administración de Tierras de la Nación, a idéntica solicitud del Juzgado Civil Municipal de Roldanillo sobre cuál es la medida mínima para la partición material y jurídica del predio rural Filo de Oro, ubicado en el Corregimiento de Santa Rita, e identificado con la M.I. N° 380 – 06283, señalando

que la Resolución N° 041 de 1.996, estableció como tal para este municipio un área que oscila entre 4 y 6 has.

Pues bien, según la prueba documental certificado de tradición correspondiente al inmueble Filo de Oro, con M.I. N° 380 – 6283 da cuenta que tiene un área de siete (7) has.

El oficio N° 299 – 93 – 1 - 5225 de Diciembre 11 de 2.018, de respuesta a pregunta del juzgado de conocimiento en primera instancia, sobre las áreas mínimas de inmuebles rurales y urbanos determinadas en el P.B.O.T., aclara que el área real del predio Filo de Oro, en realidad es de 6 has, 6.129 mts cuadrados.

Adicionalmente en dicho oficio se indica que para el caso de la vivienda urbana aplican las normas más recientes del decreto único reglamentario 1077 de 2.015, sobre el sector vivienda, ciudad y territorio, que se contempla en el 2261 de 2.016, regulatorio de las reglas sobre subdivisión de predios urbanos y rurales que para nuestro caso, o sea para el Municipio de Roldanillo, y a través de la citada Resolución 041 de 1.996, ha sido establecida de 4 a 6 has.

Siendo cierto que el mismo oficio de respuesta aludida emitida por la Secretaria de planeación, advierte que conforme al art. 45 de la ley 160 de 1.994, se consagra una excepción, a la imposibilidad de división material descrita, ese dato solo surge por iniciativa de Planeación Municipal, no fue solicitado por la Señora Dora Helena en su debida oportunidad, esto es, con la contestación de la demanda, debe aplicar para todos los comuneros, y ninguno de los otros la invoco tampoco; era una carga de partes, que no fue cumplida, y por tanto no aplica, ciertamente no fue acogida esta posibilidad, pero no por omisión de análisis del juzgador, sino por lo contrario, porque ante el incumplimiento oportuno de las cargas de las partes, el resultado de su estudio la descartaba.

En conclusión, la prueba si fue analizada y debidamente valorada, sino que por las circunstancias en que se produce para el proceso, no permite acoger este argumento traído a última hora, (por fuera de la debida oportunidad, no en la contestación de la demanda), y por una sola de las integrantes de las partes.

Simplemente, no quedo demostrada la procedencia de la división material de los bienes materia del litigio, por el contrario, los planteamientos que en sentir de la recurrente la hacen viable, resultan contrarios a derecho.

El único fundamento de la impugnante en pro de la división material, fue que Planeación autorizo alguna subdivisión, que bajo las regulaciones legales anotadas, y por ella informadas como fundamento de su respuesta, y sin ser objeto de análisis en este fallo, se encuentra que resulta tambien esa autorización resultaba improcedente, ya que se advierte que mientras no se adopte el respectivo plan parcial, los predios urbanizables no urbanizados en suelo de expansión urbana no podran sub dividirse por debajo de la extensión mínima de la UAF, por tanto la

subdivisión aludida fue autorizada de manera irregular, por parte de un ente administrativo ajeno a la administración de justicia, cuyas decisiones al parecer contrarias a las regulaciones por ellos mismos informadas, no pueden constituir precedente obligatorio a seguir por los despachos judiciales; la competencia para tramitar procesos divisorios, es de los juzgados civiles, y solo procede sobre fundamentos legales, que a todas luces indican que a falta de plan parcial para predios urbanizables no urbanizados, en suelos de expansión urbana, no procede su división por debajo de la UAF, que como ya se indicó para Roldanillo oscila entre 4 y 6 has.

Como colofón de lo anterior, tenemos que en lo tocante a que para el caso de la vivienda urbana existen normas más recientes del decreto único reglamentario 1077 de 2.015, sobre el sector vivienda, ciudad y territorio, que se contempla en el 2261 de 2.016, regulatorio de las reglas sobre subdivisión de predios urbanos, se tiene que respecto de la vivienda urbana, las áreas mínimas admisibles para subdivisión de predios, tratándose de vivienda unifamiliar serán de seis (6) mts de frente por Doce (12) de fondo, para un área total de setenta y dos (72) mts cuadrados; y que si es bifamiliar, serán de un frente mínimo también de seis (6) mts, y un área total de 100 mts cuadrados. O sea que estas serían las áreas que deberían resultar para cada titular de derechos en la comunidad, áreas que conforme a los derechos proporcionales o porcentajes de cuota de todos los comuneros no se cumplen en este caso, razonamiento no solo de índole jurídico, sino aritmético, que impide la división material de los predios objeto del proceso.

Y respecto a que los predios rurales no son susceptibles de división material, los arts. 44 y 45 de la ley 160 de 1.994, definen claramente cuando de ella resulten áreas inferiores a la definida para la UAF, y que **mientras no se adopte el respectivo plan parcial, los predios urbanizables no urbanizados en suelo de expansión urbana, no podrán subdividirse por debajo de la extensión mínima de la UAF, salvo que las áreas inferiores resultantes de una división material, se subsuman en la excepción consagrada en el art. 45 de la ley 160 de 1.994, esto es, que se destinen a construcción de vivienda campesina, pero que mientras no se adopte el respectivo plan parcial, los predios urbanizables no urbanizados en suelo de expansión urbana, no podrán subdividirse por debajo de la extensión mínima de la UAF,** esto es, que en ningún caso se puede autorizar la Sub – división de predios rurales en contra de lo dispuesto en la ley 160 de 1.994, o en las normas que la reglamenten, adicionen, modifiquen o sustituyan.

En cuanto a las mejoras reclamadas como realizadas en cada predio: fueron aportados algunos documentos, concretamente de aquellos visibles a F. 51, 55, y 56, con el ánimo de darles mérito probatorio se ordenó ratificar su contenido por parte de las personas que los suscribieron, lográndose el propósito únicamente

respecto de una factura por valor de \$ 1.800.000.00 mi pesos, suscrito por el Señor Geovanny Moreno.

De igual forma declaro el Señor Diego Fernando Sierra, siendo creíble o convincente su versión en la medida que identifiqué la mercancía que vendió e instaló, que concuerda con la descrita en la factura, y aportó la fecha de la transacción, su dicho fue coherente, y mereció credibilidad también al documento.

Que en cuanto al contrato de obra, si bien no fue ratificado en contenido por el autor, procede darle credibilidad, porque no fue tachado de falso por la contraparte, pero con ese único alcance, es decir, de demostrar la celebración del contrato entre las partes que lo suscriben como tal, mas no como evidencia de haber sido realizadas, ejecutadas o establecidas los trabajos o mejoras alegadas en el referidas.

Considero que solo se probaron las mejoras reclamadas conforme a documentos obrantes a F. 51 y 56, que fueron aportados en original, no fueron tachados de falsos, y resultaron ratificados por las personas que los suscribieron.

Estos documentos F. 51, se demuestran los gastos en que incurrió la reclamante por valores de \$ 1.800.00.00 millones de pesos por concepto de limpia de terrenos, y establecimiento de cerca en la Finca Filo de Oro, como mejora de tipo necesaria. (art. 965 C.C.) Y el obrante a F. 56, más el testimonio de quien lo firmo, se demostró el costo asumido por la mejorista, consistente en la compra del vidrio fijo de seguridad instalado en la ventana del local, por valor de \$ 1.700.000.00, pesos, M/cte., mejora que por su carácter de útil, que como tal incrementa el valor del predio, se reconoció.

A pesar que respecto del documento visible a F. 55, se dijo que se reconocía valor probatorio, a su contenido, solo demuestra su celebración, que se hizo un convenio entre las partes para los fines en el señalados o acordados, sin que de su contenido sea posible inferir que efectivamente, los trabajos en el descritos haya sido efectivamente ejecutados en el inmueble al que se refiere su texto, sin que obren en el plenario otras pruebas que den cuenta de la efectiva realización de los mismos en el inmueble objeto del litigio, y por tanto no se tienen como acreditadas las mejoras reclamadas a que se refiere ese contrato.

Tampoco resulta posible reconocer como tales, los valores reclamados por concepto de pago de impuestos prediales y valorización departamental, pues participan más del concepto de gastos, sin configurar realmente mejoras como tales, por no estar destinados a conservación, ni mejoramiento de los predios.

Tampoco de la suma de dinero por valor de \$ 1.672.100.00 millones de pesos, por concepto de materiales para la construcción de la cerca en el predio Filo de Oro, porque el documento que a ellos se refiere no pudo ser ratificado en su contenido, al desconocerse quien fue la persona que lo suscribió o expidió.

En cuanto a las mejoras, analizada en su totalidad la prueba aportada, se encuentra que la impugnante, simplemente cuestiona la decisión, considerando que obra prueba plena y completa que las demuestra, insinuando que algunas no fueron tenidas en cuenta como la respuesta de la secretaria de planeación de Roldanillo, pero sin explicar donde estan o en qué consisten las fallas o yerros de valoración.

Las consideraciones de la recurrente, resultan ser solo subjetivas, porque si bien al dossier fueron allegados documentos y testimonios que a mejoras se refieren, no se indica en que consiste el yerro del A – Quo en su valoración, por el contrario, revisadas en esta instancia, se observa que se ocupa de todas y cada una de ellas, simplemente que como estan sujetas a criterios y reglas de valoración, aplicados que fueron, se encontró que no se cumplian a cabalidad, dándole pleno valor solo a aquellas que lo tenían, y explicando las razones por las que no se daba a las demás.

Así las cosas, ni falto valorar pruebas, ni se hizo de manera equivocada tal valoración, por tanto no demostró la impugnante, los defectos en que haya podido incurrir el funcionario en su valoración previa a la decisión recurrida.

## **RESUMEN**

Con la contestación de la demanda, se adujo que procedia la división material de los predios objeto del litigio, pero a pesar de las áreas de los predios a dividir, y de los derechos proporcionales, o cuotas de dominio de los comuneros, no se argumentó, que procedia por cuanto las áreas resultantes encajaban dentro de la excepción prevista en el art. 45 de la ley 160/94, en tanto que se destinarían a construcción de vivienda familiar. Este argumento era una carga de la parte, del que se debio hacer uso en la contestación de la demanda, con la que se debió aportar la prueba pertinente, no era una carga de la Secretaria de Planeación Municipal, que solo suministro información genérica suministrada al A – Quo, sobre la regulación del tema en algunas normas legales

Tampoco esa respuesta de Planeación Municipal, sanea la omisión de cumplir sus cargas por la parte demandada.

No constituye precedente a seguir por el juzgado, el hecho que la Secretaria de Planeación Municipal de Roldanillo, hubiera autorizado sub divisiones en tiempo anterior, y que al parecer pudieron ser concedidas de manera irregular

La información suministrada por la Secretaria u oficina de Planeación Municipal, mediante la cual aporto una tabla general de áreas mínimas, con las que el apoderado estima que se terminó dando viabilidad a la división material, no se corresponde con las cuotas mínimas que de la división de los predios resultan considerando no solo sus áreas, sino los derechos proporcionales de cuota una vez traducidos a metros, pues aun lo que a la Co – demandada Dora Helena Corresponde resulta inferior a las medidas informadas.

La apreciación de la prueba documental y testimonial solo hace posible reconocer las mejoras que resultaron serlo.

Ese ejercicio está sujeto a reglas legales de valoración correctamente aplicadas por el fallador de primera instancia, a entender de esta instancia, el A – Quo, observo y aplico acertadamente las reglas de rigor, de ello dejo huella en la providencia y la parte impugnante, no indico en que consistían las falencias de las pruebas cuya valoración no permitió el reconocimiento de algunas mejoras, simplemente pidió que se tuvieran en cuenta, lo cual equivale a considerar que no lo fueron en primera instancia, cosa que por el contrario si ocurrió, a cada una de las no reconocidas se le hizo su respectivo análisis, encontrándose ahora que la sustentación que de las mismas se hizo, fue correcta, no hay argumento de la parte que evidencie yerro en su apreciación.

En consecuencia, no era posible que se tuvieran como plena prueba de su real realización, el contrato demuestra la celebración de un convenio entre las partes, no que lo descrito en el haya tenido cabal ejecución al interior del predio, y no hubo otras pruebas que lo confirmaran; los impuestos y servicios cubiertos, nunca han participado legalmente del concepto de mejoras, tienen regulación propia aparte, y a ella no se acudió, realmente, no estan dirigidos a mejorar la estructura, el estado de mantenimiento y conservación de los bienes, tampoco incrementan su valor material, y las facturas o recibos por concepto de compra de materiales para la ejecución de la cerca en el predio Filo de Oro, debía ser reconocida o ratificada para establecer su autenticidad, sin que hubiera sido posible por cuanto no se pudo establecer que persona los suscribió, por tanto no es posible darle tratamiento de tales para hacer efectivo su reconocimiento.

## **CONCLUSION**

La decisión confutada fue acertada, y por tanto reclama confirmación.

## DECISION

Por lo expuesto el Juzgado Civil del circuito de Roldanillo, Valle del Cauca,

## RESUELVE

**PRIMERO: CONFIRMAR** en todas sus partes el auto N° 156 de fecha Febrero 12 de 2.019, expedido por el Juzgado Civil Municipal de Roldanillo Valle del Cauca, por las razones expuestas en la parte motiva de este proveído.

**SEGUNDO:** Sin costas.

**TERCERO:** Remitir de manera virtual la actuación surtida en esta instancia, al juzgado de origen.

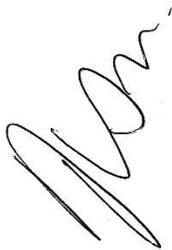
## NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



**DAVID EUGENIO ZAPATA ARIAS**  
Juez

**JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO  
ROLDANILLO VALLE  
ESTADO CIVIL No. 099**

Hoy, diciembre 14 de 2021 se notifica a las partes por anotación en Estado. Art. 295 del C.G.P.



**JOHANA ANDREA CHAVES  
BALCARCEL**  
Secretaria