



JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD POPAYÁN (CAUCA)

Sentencia

Popayán (Cauca), veintiocho (28) de octubre de dos mil veinte (2020).-

Pasó a Despacho el proceso «2018-00175-00-DIVISORIO-DIVISIÓN DE BIEN COMÚN» formulada por DARIO JAVIER MUÑOZ CAICEDO, a través de apoderado judicial, contra CARLOS ALBERTO ROJAS DELGADO, FABIO EDUARDO SARRI ROJAS, CLEOTILDE DELGADO, RONAL ALEXIS ROJAS DELGADO, NIDIA ADALGIZA MUÑOZ VILLOTA, JUAN CARLOS VALENCIA PEÑA, DARIS CECILIA LEITON, DANIEL GONZALO SATIZABAL RUALES, LUIS ERNESTO ROJAS DELGADO, HEBER ROBERTO MUÑO VILLOTA, GEOVANY ISAAC BOLÍVAR OSORIO, REMIGIA DE JESÚS MENESES MOLINA, ANA PATRICIA ROJAS DELGADO, FABIO EDUARDO SARRIA VALVERDE, JONH HARVY MONTAÑO MUÑOZ y CARLOS ALBERTO JOSÉ y JOSÉ YONER MEJÍA ORTIZ, con el fin de proferir *SENTENCIA* frente al trabajo de partición del bien común.-

El demandante en cita busca que, previa citación de sus demandados, se hagan las siguientes o semejantes declaraciones:

Que se decrete la división material, conforme a la división planteada en el libelo introductorio y respaldada en el peritaje anexo, del bien inmueble rural ubicado en el corregimiento de Santa Rosa, vereda Santa Rosa, municipio de Popayán (Cauca), identificado como lote 4, registrado bajo el folio de matrícula inmobiliaria 120-190601 y código catastral 000100071273000, el cual cuenta con un área aproximada de 85 hás. y 8.093 M2, cuyos linderos generales se encuentran contenidos en la escritura pública 2968 de 03 de agosto de 2017, otorgada en la Notaría Tercera de Popayán y se insertan en el escrito genitor.-

Que ordenada la división pretendida, se oficie a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Popayán para que registre de la partición material y su sentencia aprobatoria, cancele la matrícula inmobiliaria del predio de mayor extensión y asigne nuevas matrículas a los bienes inmuebles resultantes de esa partición.-

Que cumplido lo anterior se ordene la entrega de la parte adjudicada a cada uno de los copropietarios y que, en caso de que exista oposición, se condene en costas a quien se oponga.-

Las peticiones que anteceden, se sustentan en los hechos que para el caso se pueden sintetizar así:

El señor CARLOS ALBERTO ROJAS DELGADO, a través de la escritura pública 2968 de 03 de agosto de 2017, corrida en la Notaría Tercera de Popayán, adquirió de CHARÁ VIVAS SAS, el bien inmueble antes referenciado y posteriormente, mediante la escritura pública 5533 de 17 de diciembre de 2018, de la misma Notaría, vendió de ese predio, a los señores CARLOS ALBERTO JOSÉ MEJÍA y JOSÉ YONER MEJÍA ORTIZ, el 0.5244% para un total de 1.04488%, quedándole en propiedad el 98.9512% de los derechos de cuota del referido predio, representando ese porcentaje 849.093 M2.-

Agregó que posteriormente, el señor ROJAS DELGADO, por intermedio de la escritura pública 843 de 05 de abril de 2019, pasada en la Notaría Segunda de Popayán, le

Proceso : 19001-31-03-005-2019-00175-00-DIVISORIO-DIVISIÓN DE BIEN COMÚN
Demandante : DARIO JAVIER MUÑOZ CAICEDO
Demandado : CARLOS ALBERTO ROJAS DELGADO y Otros

vendió al señor DARIO JAVIER MUÑOZ CAICEDO y a las demás personas que figuran como demandados, los derechos de cuota sobre el bien inmueble objeto de la presente división, en diferentes proporciones, adquiriendo el precitado un 7.1841%, reservándose el vendedor un 32.8841%.-

Dijo que los copropietarios tienen las siguientes proporciones en el predio: CARLOS ALBERTO JOSÉ MEJÍA ORTIZ, el 0.5244%, JOSÉ YONER MEJÍA ORTIZ, el 0.5244%, FABIO EDUARDO SARRI ROJAS, el 2.0745%, CLEOTILDE DELGADO, el 7.4596%, RONAL ALEXIS ROJAS DELGADO, el 1.5121%, DARIO JAVIER MUÑOZ CAICEDO, el 7.1841%, NIDIA ADALGIZA MUÑOZ VILLOTA, el 3.0612%, JUAN CARLOS VALENCIA PEÑA, el 2.3554%, DARIS CECILIA LEITON, el 3.5331%, DANIEL GONZALO SATIZABAL RUALES, el 12.4839%, LUIS ERNESTO ROJAS DELGADO, el 3.9957%, HEBER ROBERTO MUÑO VILLOTA, el 1.4144%, GEOVANY ISAAC BOLÍVAR OSORIO, 0.3533%, REMIGIA DE JESÚS MENESES MOLINA, el 0.4076%, ANA PATRICIA ROJAS DELGADO, el 2.7310%, FABIO EDUARDO SARRIA VALVERDE, el 5.2902%, JONH HARVY MONTAÑO MUÑOZ, el 12.2112% y CARLOS ALBERTO ROJAS DELGADO, el 32.8841%, para un total del 100% de los derechos de propiedad del bien común.-

Finalmente argumentó que la división material pretendía, resulta viable por la extensión de los lotes resultantes, los que corresponden a los derechos de cuota que ostenta cada propietario, no existiendo construcción o mejoras en el inmueble que afecte o desmerezca los derechos de los copropietarios, a los que se les garantiza que los predios resultantes, estarán dotados de una forma idónea para acceder a la vía pública, mediante la implementación de una servidumbre de tránsito vehicular y peatonal suficientemente amplia para cumplir con ese propósito, tratándose de una división que se ajusta al procedimiento dispuesto en el art. 406 del C. General del Proceso y al no estar nadie obligado a permanecer en indivisión¹.-

1.- EL TRÁMITE

La demanda fue admitida 03 de diciembre de 2019, ordenando notificar y correrle el traslado a los demandados, su inscripción sobre el bien común y darle el trámite de que tratan los arts. 406 y s.s. del Estatuto General del Proceso².-

Mediante auto de 06 de febrero de 2020, se dispuso tener por notificados, por conducta concluyente, a los demandados CARLOS ALBERTO ROJAS DELGADO, FABIO EDUARDO SARRI ROJAS, CLEOTILDE DELGADO, RONAL ALEXIS ROJAS DELGADO, NIDIA ADALGIZA MUÑOZ VILLOTA, JUAN CARLOS VALENCIA PEÑA, DARIS CECILIA LEITON, DANIEL GONZALO SATIZABAL RUALES, LUIS ERNESTO ROJAS DELGADO, HEBER ROBERTO MUÑO VILLOTA, GEOVANY ISAAC BOLÍVAR OSORIO, REMIGIA DE JESÚS MENESES MOLINA, ANA PATRICIA ROJAS DELGADO, FABIO EDUARDO SARRIA VALVERDE y JONH HARVY MONTAÑO MUÑOZ; a su vez, se les advirtió el término que tenían para retirar las copias del traslado, se le reconoció personería a su apoderada y se requirió al demandante para que efectivizara la notificación de los demandados faltantes³.-

A petición de la parte demandante se ordenó, a través del proveído de 28 de febrero, el emplazamiento de los señores CARLOS ALBERTO JOSÉ y JOSE YONER MEJÍA ORTIZ quienes, en el transcurso de ese acto procesal, concurren al proceso mediante apoderada judicial, teniéndolos por notificados por conducta concluyente con la

¹ Folios 90 a 104

² Folio 110

³ Folio 181

Proceso : 19001-31-03-005-2019-00175-00-DIVISORIO-DIVISIÓN DE BIEN COMÚN
Demandante : DARIO JAVIER MUÑOZ CAICEDO
Demandado : CARLOS ALBERTO ROJAS DELGADO y Otros

advertencia del término que tenían para retirar las copias del traslado, para contestar, reconociéndole personería a su mandataria judicial⁴.-

Mediante decisión de 07 de junio, el Juzgado consideró que era necesario que se rehiciera el trabajo de partición porque el área del predio bajo el cual se hizo la distribución del bien inmueble entre los condueños, era mayor a la que se registraba en el certificado catastral de ese predio, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi⁵.-

Frente a lo enunciado, mediante escrito de 31 de agosto, la parte demandante allegó el nuevo trabajo de partición, concediéndose traslado del mismo el 04 de septiembre, en observancia de lo reglamentado por el num. 1º del art. 509, en concordancia con el art. 110 del C. General del Proceso, pronunciándose la parte demandada sin formular oposición de ninguna naturaleza⁶.-

A través del auto de 22 de septiembre de 2020, se decretó como prueba oficiosa, que se trajera al sumario copia de la escritura pública 2145 de 2012, la cual se allegó con escrito del día 23 de ese mismo mes⁷.-

Efectuado el estudio del trabajo de partición que se presentó, encontró el Juzgado que presentaba algunas inconsistencias en cuanto a la servidumbre que se estableció para que los predios resultantes de la división, tuvieran acceso, por ello, con auto de 29 de septiembre se dispuso que se hicieran las correcciones del caso⁸.-

En observancia de lo antes indicado, el 16 de octubre se presentó un nuevo trabajo de partición, con las correcciones requeridas; el día 19 de este mismo mes se concedió el traslado de ese trabajo, pronunciándose la parte demandada sin controvertirlo⁹.-

2.- CONSIDERACIONES

2.1.- Los presupuestos procesales

Los presupuestos procesales constituyen un requisito esencial para el nacimiento válido del proceso a la vida jurídica, es decir, las condiciones que se requieren para que la relación jurídico-procesal nazca, se desenvuelva y culmine con sentencia de mérito, los cuales se concretan en la capacidad para ser parte o la aptitud genérica para ser titular como demandante o demandado; la capacidad procesal o lo que es lo mismo, que los sujetos que concurren al juicio deben estar representados en debida forma; la competencia del Juez y demanda en forma.-

De la revisión de lo actuado en este proceso corrobora el Juzgado que se cumple cada uno de esos presupuestos, puesto tanto demandante como demandados son titulares de derechos, quienes acudieron al proceso a nombre propio y mediante apoderadas judiciales, ajustándose la demanda a las exigencias de los arts. 82 y s.s. y 406 y s.s. del C. General del Proceso; así mismo, tiene competencia esta Judicatura para conocer del asunto, no solo por la cuantía del bien objeto de la división material sino también por el lugar de su ubicación.-

El Despacho Judicial no avizoró vicios que impidieran continuar con el desarrollo del trámite del proceso y tampoco fueron alegados por las partes.-

⁴ Folios 192, 193, 198 y 201 a 203

⁵ Archivo 07 Contestación demanda notificación conducta concluyente

⁶ Archivos 08 Memorial rehaciendo partición, 09 Corrección trabajo partición, 10 Escrito solicitud trabajo partición, 11 Traslado solicitud, 12 Pronunciamiento solicitud partición y 13 descorrer traslado partición

⁷ Archivos 14 Auto decreta prueba de oficio y 15 Allega prueba de oficio

⁸ Archivo 16 Auto ordena rehacer nuevamente trabajo

⁹ Archivos 18 Proyecto de partición corregido, 19 Traslado trabajo de partición y 20 Descorre traslado nuevo trabajo de partición

2.2.- La legitimación en la causa

La legitimación en la causa por activa como por pasiva se encuentra en cabeza del demandante y de los demandados, a partir de que los mismos son las personas de quien se acreditó son los copropietarios del bien inmueble común, por el cual se impetró la presente acción divisoria de división material, tal y como lo exige el precitado art. 406 de la Codificación Adjetiva.-

2.3.- El problema jurídico

En el caso de estudio se deben entrar a resolver los siguientes problemas jurídicos:

Si el allanamiento que hicieron cada uno de los aquí demandados, a la demanda y sus pretensiones, puede estar revestido de fraude, colusión o cualquier otra situación similar o es ineficaz?,

Si el trabajo de partición y adjudicación del bien común, se encuentra ajustado a la Ley y le respeta los derechos de propiedad de cada uno de los comuneros, en los porcentajes que adquirieron en relación con el bien inmueble de mayor extensión? y,

Si se dan las condiciones legales para impartir aprobación al referenciado trabajo de partición y adjudicación?.-

2.4.- Las pruebas

Como pruebas obrantes en el sumario, se encuentran la siguiente documentación:

a.- Documental

i.- Certificado de tradición 120-190601¹⁰.-

ii.- Certificado catastral especial del predio 00-01-00-00-0007-1273-0-00-00-0000¹¹.-

iii.- Carta catastral del referenciado bien inmueble¹².-

iv.- Comprobante de pago de impuesto predial del mismo bien común¹³.-

v.- Escrituras públicas 2968, 5533 y 843 de 03 de agosto de 2017, 17 de diciembre de 2018 y 05 de abril de 2019, otorgadas por la Notarías Tercera y Segunda de Popayán¹⁴.-

vi.- Plano del bien común en el cual se establece la distribución entre sus copropietarios, conforme al trabajo de partición y adjudicación¹⁵.-

vii.- Copia de la escritura pública 3145 de 21 de noviembre de 2012, corrida en la Notaría Tercera de Popayán¹⁶.-

b.- Trabajo de partición

i.- Levantamiento topográfico y partición realizados por el topógrafo AGUSTO MORCILLO GALLEGO, del predio antes referenciado¹⁷.-

¹⁰ Folios 2 a 4

¹¹ Folio 5

¹² Folio 6

¹³ Folio 9

¹⁴ Folios 8 a 25

¹⁵ Folio 105

¹⁶ Archivo 10 Allega prueba solicitada de oficio

¹⁷ Folios 26 a 55

ii.- Trabajo de partición que se rehízo por parte del topógrafo MORCILLO GALLEGO¹⁸.-

ii.- Trabajo de partición que se presentó con las correcciones que consideró necesario por parte del Juzgado, por parte del topógrafo MORCILLO GALLEGO¹⁹.-

2.2.- El caso en concreto

Como se indicó en precedente, el señor DARIO JAVIER MUÑOZ CAICEDO, busca terminar la comunidad existente con sus demandados CARLOS ALBERTO ROJAS DELGADO, FABIO EDUARDO SARRI ROJAS, CLEOTILDE DELGADO, RONAL ALEXIS ROJAS DELGADO, NIDIA ADALGIZA MUÑOZ VILLOTA, JUAN CARLOS VALENCIA PEÑA, DARIS CECILIA LEITON, DANIEL GONZALO SATIZABAL RUALES, LUIS ERNESTO ROJAS DELGADO, HEBER ROBERTO MUÑO VILLOTA, GEOVANY ISAAC BOLÍVAR OSORIO, REMIGIA DE JESÚS MENESES MOLINA, ANA PATRICIA ROJAS DELGADO, FABIO EDUARDO SARRIA VALVERDE, JONH HARVY MONTAÑO MUÑOZ y CARLOS ALBERTO JOSÉ y JOSÉ YONER MEJÍA ORTIZ, frente al bien inmueble rural ubicado en el corregimiento de Santa Rosa, vereda Santa Rosa, municipio de Popayán (Cauca), identificado como lote 4, registrado bajo el folio de matrícula inmobiliaria 120-190601 y código catastral 000100071273000.-

El art. 2334 del C. Civil, reglamentado por el art. 406 del C. General del Proceso, faculta a todo comunero para pedir la división material de la cosa común o su venta para que se distribuya el producto, debiéndose dirigir la demanda contra los demás comuneros y aportar prueba de que, tanto demandante como demandado son condueños, lo cual se cumple en el *sub examine*, puesto que a los autos se incorporó la prueba de la forma como los mencionados adquirieron el bien común, es decir, las escrituras públicas 2968, 5533 y 843 de 03 de agosto de 2017, 17 de diciembre de 2018 y 05 de abril de 2019, otorgadas por la Notarías Tercera y Segunda de Popayán²⁰, lo que se ratifica con el certificado de tradición 120-190601²¹, con los cuales se acreditó que tanto, los unos como los otros, actualmente son los propietarios inscritos del predio objeto de este proceso.-

Son características propias de una copropiedad: *i.*- Los condueños no tiene un derecho exclusivo sobre el objeto común; *ii.*- La cuota es ideal y no se puede representar materialmente mientras exista la indivisión; *iii.*- Existen tantos derechos de dominio, cuantos propietarios hubiere, que pueden ser enajenados o gravados, pero nunca como parte física o material, pues la cuota es ideal; y, *iv.*- El uso y goce del bien únicamente puede ejercerse con el acuerdo de todos los comuneros, características que han sido condensadas por el tratadista Luis Guillermo Velásquez Jaramillo, en su Obra «*Bienes*»²².-

Igualmente se debe recordar que, la comunidad entre condueños de un mismo bien, es un cuasicontrato, a partir de que, como lo dice la Corte Constitucional, retomando a los autores Arturo Alessandri Rodríguez y Manuel Somarriva Undurraga:

¹⁸ Archivo 09-Corrección trabajo de partición

¹⁹ Archivo 19 Proyecto de partición corregido

²⁰ Folios 8 a 25

²¹ Folios 2 a 4

²² VELÁSQUEZ JARAMILLO, Luis Guillermo. Bienes, 11ª edición, Medellín, Librería Jurídica COMLIBROS, 2008, p.239-240

Proceso : 19001-31-03-005-2019-00175-00-DIVISORIO-DIVISIÓN DE BIEN COMÚN
Demandante : DARIO JAVIER MUÑOZ CAICEDO
Demandado : CARLOS ALBERTO ROJAS DELGADO y Otros

«(...) *“un mismo derecho pertenece a dos o más sujetos conjuntamente. En la verdadera comunidad, comunione pro indiviso, el derecho de cada comunero se extiende a toda y cada una de las partes de la cosa común...Hay comunidad o indivisión cuando varias personas tienen sobre la totalidad de una misma cosa y sobre cada una de sus partes derechos de idéntica naturaleza jurídica, o mejor, un solo derecho...”*²³»²⁴.-

Al tenor del referenciado art. 2334 del Estatuto Civil, se les concede el derecho a los comuneros a no verse obligado a permanecer en la indivisión, por ende, cada uno de ellos conserva la libertad individual de pedir la división material de la cosa común, de ser factible, o la venta para que se distribuya el producto.-

Una de las reglas que rige el cuasicontrato de comunidad entre dos (2) o más personas, es que ninguna de ellas ha contratado sociedad o celebrado otra convención relativa a la misma cosa según se extrae del art. 2322 de la Codificación Civil.-

En todo caso, en lo que tiene que ver con el proceso divisorio de división de bien común, el o los comuneros demandantes buscan no permanecer en estado de indivisión a través de la división del bien, a lo que no podrán oponerse los demandados, pretensión que quedará satisfecha cuando se divida el bien, en tantos nuevos predios como copropietarios tenga el mismo y de acuerdo con el porcentaje que cada comunero tenga sobre el bien que conforma la comunidad.-

En otras palabras, si bien es cierto la titularidad del derecho patrimonial sobre un bien recae, en la mayoría de los casos, en cabeza de una sola persona, algunas veces corresponde a dos (2) o más, lo que traduce que entre ellos existe una comunidad²⁵, que bien pudo surgir de un acto jurídico voluntario o por circunstancias ajenas al arbitrio de la persona.- En cualquiera de los casos, cada comunero, tendrá un derecho relativo respecto al bien, pues hasta que no se divida es complejo identificar la cuota que le corresponde.-

Presentadas las anteriores consideraciones, entrará el Juzgado a resolver el primero de los problemas jurídicos, el que tiene que ver con el allanamiento que hicieron los condueños demandados, a la demanda y sus pretensiones, allanamiento que es permitido en los términos del art. 98 del C. General del Proceso, salvo que esté viciado con alguna de las causales de que trata el art. 99 de la misma Codificación, que lo tornen ineficaz.-

Frente al particular, es necesario tener en cuenta que la figura del allanamiento consiste en la posibilidad con que cuenta una persona, natural o jurídica, de aceptar los hechos y pretensiones elevadas por el demandante en un proceso, en cualquier momento y hasta antes de dictarse sentencia; sobre esta figura procesal ha indicado la Corte Suprema de Justicia-Sala de Casación Civil:

«(...) para decirlo con expresión de uso común en los autores el allanamiento significa por antonomasia un sujetarse sin condiciones de ninguna clase, un someterse o avenirse al derecho Invocado por el actor en toda su extensión aceptando no aclámenle su legitimad intrínseca sino también las circunstancias Tácticas en que se sustenta, por manera que sus alcances no son otros que los de un acto unilateral de carácter dispositivo cuyo contenido es una renuncia inequívoca a continuar la contienda, acompañad-» de la confesión de los hechos afirmados por el demandante, acto de disposición éste que producirá los efectos especiales

²³ Arturo Alessandri Rodríguez y Manuel Somarriva Undurraga, “Los bienes y los derechos reales”. Tercera Edición. Editorial Nascimento. Santiago de Chile, 1974.

²⁴ Sentencia C-791 de 2006, M.P. Dra. Clara Inés Vargas Hernández

²⁵ CSJ, Sala Civil. Sentencia del 29-11-1996, MP: Nicolás Bechara Simancas, expediente No.4721.

Proceso	:	19001-31-03-005-2019-00175-00-DIVISORIO-DIVISIÓN DE BIEN COMÚN
Demandante	:	DARIO JAVIER MUÑOZ CAICEDO
Demandado	:	CARLOS ALBERTO ROJAS DELGADO y Otros

que indica la ley en punto de darle origen a la terminación anticipada del proceso, total o parcialmente según el caso, en la medida en que, además de reunir los requisitos adjetivos previstos en el ordenamiento para su admisibilidad formal, concurren los presupuestos de los que depende su eficacia de conformidad con el Art. 94 del C. de P.C. Dicho en otras palabras y por cuanto sin duda alguna se trata de una actitud de excepción o anormal, la manifestación de allanamiento debe ser categórica y terminante, fruto de fórmulas precisas e indubitables tan libres de sospecha por la redacción traslúcida que la³ refleja, que puedan Igualarse a las de una liberalidad lisa y llana; y una manifestación tal, con estas características, para que pueda recibir el condigno tratamiento procesal y dársele la influencia debida en el contenido de la sentencia, tiene por fuerza que cubrir, tanto las pretensiones de la demanda como los fundamentos de hecho de la misma, de suerte que "...si se aceptan las súplicas pero se niegan los hechos fundamentales de la misma: o se aceptan los hechos pero exterioriza oposición a la presión, no se configura el fenómeno o la institución del allanamiento a la demanda..." (Cas. Civ. de 22 de noviembre de 1988 al publicar).»²⁶.-

Al hacer el control de legalidad de los allanamientos a la demanda y sus pretensiones presentados por los aquí demandados, establece esta Judicatura que no se observa alguna causal que los hagan ineficaces (art. 99 del C. General del Proceso), puesto que cada uno de ellos tiene capacidad dispositiva de sus derechos, al ser copropietarios del bien común; además, no nos encontramos frente a un derecho que no sea susceptibles de disposición por las partes, tratándose de hechos susceptibles de probar por confesión como son la forma como adquirieron la copropiedad, el porcentaje que cada uno de ellos tienen sobre el mentado bien y la forma como quedaría distribuido el predio de mayor extensión entre los miembros de la comunidad, sin que en esa partición se afecten los derechos de unos o de otros, teniendo los apoderados de aquellos poderes expresos para allanarse a la demanda como lo hicieron²⁷ y, finalmente, ese allanamiento se hizo por la totalidad de los demandados, quienes en este proceso deben acudir como listisconsortes necesarios, habida cuenta que no se puede terminar la comunidad para unos y dejar su existencia para otros.-

Entonces, al ser viable el allanamiento en comento se debe proceder a revisar el trabajo de partición anexo a la demanda como su corrección final de acuerdo con los lineamientos que emitiera este Juzgado, al hacer el control de legalidad con el fin de verificar no solo que se respetaran los derechos de los condueños sino también que lo que es objeto de la división corresponde a los derechos que cada copropietario tiene sobre el fundo de mayor extensión²⁸.-

Al hacer lectura de los títulos de propiedad, las escrituras públicas 2968, 5533 y 843 de 03 de agosto de 2017, 17 de diciembre de 2018 y 05 de abril de 2019, otorgadas por la Notarías Tercera y Segunda de Popayán²⁹ como el certificado de tradición 120-190601³⁰, se extrae la siguiente información frente al número de acciones que tiene cada comunero, aunado a la extensión del terreno que se les adjudicó en el trabajo de partición, corroborándose en es partición, que a cada uno de los miembros de la comunidad se le está adjudicando un predio de acuerdo con su porcentaje de derechos y sin que, con esa partición, en los términos del art. 407 de la Codificación Adjetiva, desmerezcan los derechos de los condueños por el fraccionamiento que se hizo del bien inmueble de mayor

²⁶ Sentencia 12 de julio de 1995, M.P. Dr. Carlos Esteban Jaramillo Schloss.- Exp. 4439

²⁷ Folios 131 a 179 y 199 a 202

²⁸ Folios 26 a 55 y 105 y Archivo 18 Proyecto de partición corregido

²⁹ Folios 8 a 25

³⁰ Folios 2 a 4

extensión o, por lo menos, en el plenario no hay prueba que demuestre lo contrario.-

En consecuencia, a los copropietarios, de acuerdo con el porcentaje de propiedad que tiene cada uno sobre dicho predio, se les adjudicó las siguientes extensiones de terreno, según el último trabajo de partición que se rehizo por parte del topógrafo MIGUEL AUGUSTO MORCILLO GALLEGO:

No.	NOMBRE	ÁREA DE TERRENO ADJUDICADA	ÁREA EN HECTÁREAS (10.000 M2 = 1 ha.)
1.-	FABIO EDUARDO SARRA ROJAS	17.475.1731 M2	1 ha. 7.475.1731M2
2.-	DARIO JAVERI MUÑOZ CAICEDO	60.517.4216 M2	6 has. 517.4216 M2
3.-	DANIEL GONZALO SATIZABAL GONZÁLEZ	105.161.8768 M2	10 has. 5.161.8768 M2
4.-	JUAN CARLOS VALENCIA PEÑA	19.841.4185 M2	1 ha. 9.841.4185 M2
5.-	DARIS CECILIA LEITON	29.762.1278 M2	2 has. 7.762.1278 M2
6.-	CARLOS ALBERTO ROJAS DELGADO	277.007.3968 M2	277.007.3968 M2
7.-	FABIO EDUARDO SARRIA VALVERDE	44.653.5868 M2	4 has. 4.653.5868 M2
8.-	JHON JARVY MUÑOZ MONTAÑO	102.864.7066 M2	10 has. 2.864.7066 M2
9.-	ANA PATRICIA ROJAS DELGADO	23.005.3978 M2	2 has. 3.005.3978 M2
10.-	GEOVANY ISAAC BOLÍVAR OSORIO	2.976.1285 M2	2.976.1285 M2
11.-	LUIS ERNESTO ROJAS DELGADO	33.658.9777	3 has. 3.658.9777 M2
12.-	REMIGIA DE JESÚS MENESES MOLINA	3.433.5409 M2	3.433.5409 M2
13.-	HEBER ROBERTO MUÑO VILLOTA	11.914.6227 M2	1 ha. 1.914.6227 M2
14.-	NIDIA ADALGISA MUÑO VILLORA	25.786.9366 M2	2 has. 5.786.9366
15.-	CARLOS ALBERTO JOSÉ MEJÍA ORTÍZ	4.417.4407 M2	4.417.4407 M2
16.-	JOSÉ YONER MEJÍA ORTÍZ	4.417.4407 M2	4.417.4407 M2
17.-	CLEOTILDE DELGADO	62.838.1785 M2	6 has. 2.838.1785 M2
18.-	RONAL ALEXIS ROJAS DELGADO	12.737.628 M2	1 has. 2.737.628 M2
	TOTALES	842.380 M2	84 has. 2.380 M2

Es importante precisar que, si bien es cierto cada comunero tiene las áreas de terreno consignadas en el anterior cuadro, no se puede dejar de lado el hecho de que se adujo en el trabajo de partición que, del lote de mayor extensión, era necesario constituir una servidumbre de tránsito que le permita el acceso a cada uno de los predios resultantes, por ende, se entiende que cada condueño debe ceder parte o una proporción de su lote resultante, acorde los derechos que tiene en el bien inmueble de mayor extensión, para que se pueda viabilizar la franja de terreno que utilizarán como vía interna dentro de la copropiedad que se pretende terminar con la adjudicación presentada en este asunto, servidumbre que se puede observar en los planos anexos con el trabajo de partición, por ello, como consecuencia, las áreas y porcentajes que corresponden a cada copropietario, son las siguientes:

No.	NOMBRE	ÁREA TERRENO SEGÚN DERECHO	ÁREA CEDIDA PARA LA VÍA	ÁREA TERRENO ADJUDICADA
1.-	FABIO EDUARDO SARRA ROJAS	17.475.1731 M2	184,740187	17.290,43291
2.-	DARIO JAVERI MUÑOZ CAICEDO	60.517.4216 M2	639,7648	59.877,65683

Proceso : 19001-31-03-005-2019-00175-00-DIVISORIO-DIVISIÓN DE BIEN COMÚN
 Demandante : DARIO JAVIER MUÑOZ CAICEDO
 Demandado : CARLOS ALBERTO ROJAS DELGADO y Otros

3.-	DANIEL GONZALO SATIZABAL GONZÁLEZ	105.161.8768 M2	1.111,7272	104.050,14965
4.-	JUAN CARLOS VALENCIA PEÑA	19.841.4185 M2	209,7551	19.631,66338
5.-	DARIS CECILIA LEITON	29.762.1278 M2	314,6327	29.447,49507
6.-	CARLOS ALBERTO ROJAS DELGADO	277.007.3968 M2	2.928,4058	274.078,99102
7.-	FABIO EDUARDO SARRIA VALVERDE	44.653.5868 M2	471,1075	44.092,47925
8.-	JHON JARVY MUÑOZ MONTAÑO	102.864.7066 M2	1.087,4425	101.777,26411
9.-	ANA PATRICIA ROJAS DELGADO	23.005.3978 M2	243,2034	22.762,19440
10.-	GEOVANY ISAAC BOLÍVAR OSORIO	2.976.1285 M2	31,4624	2.944,66616
11.-	LUIS ERNESTO ROJAS DELGADO	33.658.9777	355,8286	33.303,14909
12.-	REMIGIA DE JESÚS MENESES MOLINA	3.433.5409 M2	36,2980	3.397,24293
13.-	HEBER ROBERTO MUÑO VILLOTA	11.914.6227 M2	125,9564	11.788,66634
14.-	NIDIA ADALGISA MUÑO VILLOTA	25.786.9366 M2	272,6087	25.514,32790
15.-	CARLOS ALBERTO JOSÉ MEJÍA ORTÍZ	4.417.4407 M2	0,5244	4.370,74139
16.-	JOSÉ YONER MEJÍA ORTÍZ	4.417.4407 M2	0,5244	4.370,74139
17.-	CLEOTILDE DELGADO	62.838.1785 M2	664,2988	62.173,87966
18.-	RONAL ALEXIS ROJAS DELGADO	12.737.628 M2	134,6569	12.602,97113
	TOTALES	842.380 M2	8.905,287384 M2	833.474,712616 M2

Ahora bien, de acuerdo con el trabajo de partición, se evidencia que, efectuada la adjudicación con base en los derechos que tiene cada comunero, se presenta un resultante de varios lotes menores a 3 hás., extensiones contravienen el art. 87 de la Ley 135 de 1961, en concordancia con el art. 44 de la Ley 160 de 1994, norma esta que reglamentó que, los predios rurales no se podrán fraccionar por debajo de la extensión determinada por el INCORA, ahora la AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS³¹, como Unidad Familiar Agrícola «UFA»; además, esa normatividad estableció que estarán revestidos de nulidad absoluta los actos o contratos de actuaciones o negocios del cual resulten división de un o inmueble rural cuyas superficies sean inferiores a la señalada como Unidad Agrícola Familiar para el correspondiente municipio por parte de la AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS, no obstante, se debe tener en cuenta que la misma Ley 160 de 1994, estableció o reglamentó, en su art. 45 unas excepciones a la división de bienes rurales en extensiones menores a la Unidad Familiar Agrícola «UFA», entre ellas:

³¹ Mediante el Decreto Ley 2365 de 2015, publicado en el Diario Oficial No. 49.719 de 7 de diciembre de 2015, "se suprime el Instituto Colombiano de Desarrollo Rural (Incode), se ordena su liquidación y se dictan otras disposiciones". Según lo establece el artículo 37 del Decreto Ley 2364 de 2015 -por el cual se crea la Agencia de Desarrollo Rural (ADR), se determinan su objeto y su estructura orgánica-, publicado en el Diario Oficial No. 49.719 de 7 de diciembre de 2015: "las referencias normativas hechas al Incora o al Incode, en relación con los temas de desarrollo agropecuario y rural deben entenderse referidas a la Agencia de Desarrollo Rural"; y

Según lo establece el artículo 38 del Decreto Ley 2363 de 2015 -por el cual se crea la Agencia Nacional de Tierras, (ANT), se fija su objeto y estructura-, publicado en el Diario Oficial No. 49.719 de 7 de diciembre de 2015: "todas las referencias normativas hechas al Incora o al Incode en relación con los temas de ordenamiento social de la propiedad rural deben entenderse referidas a la Agencia Nacional de Tierras (ANT).

PARÁGRAFO. Las referencias normativas consignadas en la Ley 160 de 1994, y demás normas vigentes, a la Junta Directiva del Incora, o al Consejo Directivo del Incode, relacionadas con las políticas de ordenamiento social de la propiedad, deben entenderse referidas al Consejo Directivo de la Agencia Nacional de Tierras (ANT). "

- Mediante el Decreto 1292 de 2003, publicado en el Diario Oficial No. 45.196, de 23 de mayo de 2003, se suprime el Instituto Colombiano de la Reforma Agraria, Incora y se ordena su liquidación.

Según lo dispuesto en el artículo 24 del Decreto 1300 de 2003 -por el cual se crea el Instituto Colombiano de Desarrollo Rural, Incode y se determina su estructura-, publicado en el Diario Oficial No. 45.196, de 23 de mayo de 2003: "Todas las referencias que hagan las disposiciones legales vigentes al Instituto Colombiano de la Reforma Agraria, Incora, al Instituto Nacional de Adecuación de Tierras, Inat, al Fondo de Cofinanciación para la Inversión Rural, DRI y al Instituto Nacional de Pesca y Acuicultura, INPA, deben entenderse referidas al Instituto Colombiano de Desarrollo Rural, Incode."

«b) Los actos o contratos por virtud de los cuales se constituyen propiedades de superficie menor a la señalada para un fin principal distinto a la explotación agrícola;»

Señalándose en el mismo art. 45 de la Ley 160 de 1994, «Por la cual se crea el Sistema Nacional de Reforma Agraria y Desarrollo Rural Campesino, se establece un subsidio para la adquisición de tierras, se reforma el Instituto Colombiano de la Reforma Agraria y se dictan otras disposiciones.», que:

«La existencia de cualquiera de las circunstancias constitutivas de excepción conforme a este artículo no podrá ser impugnada en relación con un contrato si en la respectiva escritura pública se dejó constancias de ellas, siempre que:

1. En el caso del literal b) se haya dado efectivamente al terreno en cuestión el destino que el contrato señala. ».-

Lo que se busca con las limitaciones a la división material de bienes rurales previsto en la Ley 160, no es otra cosa que evitar el fraccionamiento indiscriminado de los fundos rurales, a partir de que esas divisiones deben tener siempre en cuenta la Unidad Agrícola Familiar «UFA» que se haya instituido para cada municipio, puesto que lo que se procura con la institucionalización de la UAF, es la creación de empresas básicas de producción agrícola, entre otras, que le permita a la familia propietaria de la tierra, no solo remunerar su trabajo sino también el contar con un excedente capitalizable que, con el tiempo, le habilite la formación de su propio capital.-

De acuerdo con las pruebas incorporadas al proceso, especialmente, la escritura pública 3145 de 21 de noviembre de 2012, corrida en la Notaría Tercera de Popayán³², se realizó la división material del predio 120-9474, en cuatro (4) fundos, de ellos resultó el lote de 4, de una extensión de 85 hás. y 8.093 M2, del cual se busca terminar la comunidad a través del presente proceso, predio que se distingue con la matrícula inmobiliaria 120-190601, sentándose en ese mismo instrumento público, de forma expresa, en su cláusula séptima, que:

«Los inmuebles antes descritos y resultantes de la división material, serán destinados conforme a la Ley 160/1994 – artículo 45 o para futuras ventas».-

Además, en la Sección Segunda de esa misma escritura pública 2145 de 2012, en el acápite «ACEPTACIÓN», en su lit. c, se consignó:

«c) El predio se destinara (n) para el desarrollo de vivienda campestre (arts. 44 y 45 ley 160 de 1994, Res.18 de Mayo 15 de 1995 del INCORA, hoy INCODER.» (sic).-

Bajo el anterior lineamiento se tiene entonces, que el bien común objeto de este proceso, es un predio exceptuado de exigírsele que su fraccionamiento respete los parámetros fijados para la Unidad Agrícola Familiar «UAF», a partir de que su destinación no será objeto de explotación agrícola sino que fue el interés de sus antiguos propietarios, el destinarlo a un proyecto de desarrollo de vivienda campestre.-

En ese orden de ideas y tomando en cuenta que no existe la prohibición para que el bien común objeto del proceso se subdivide en varios fundos, algunos de ellos inclusive menores a la UAF, puesto que está demostrado que existe en su haber la excepción de que trata el lit. b., del art. 45 de la Ley 160 de 1994 y que en el trabajo de partición y adjudicación de ese predio se respetaron y

³² Archivo 15 Allega prueba solicitada de oficio

garantizaron los derechos de los condueños, adjudicándoles a cada uno de ellos, un bien inmueble resultante de la partición, en una extensión proporcional a los derechos que sobre el predio de mayor extensión demostraron ser titulares; además, al tratarse de un bien que puede partirse materialmente sin que los derechos de los copropietarios desmerezcan por su fraccionamiento, tal y como lo exige el art. 407 de la Codificación Adjetiva, debe aprobarse el referenciado trabajo de partición y adjudicación que se realizara finalmente, acatando las observaciones que el Juzgado en su momento realizó como da cuenta el trabajo allegado el 16 de octubre de 2020³³.-

2.3.- Costas

El Juzgado se abstendrá de imponer condena en costas a la parte demandada no solo por el hecho de que se allanaran a los hechos y pretensiones de la demanda sino porque, la parte demandante condicionó o solicitó esa condena siempre y cuando hubiese oposición a la misma demanda.-

DECISIÓN

En razón de lo antes anotado, el Juzgado Quinto Civil del Circuito de Oralidad de Popayán (Cauca), 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 y adjudicación del del bien inmueble rural ubicado en el corregimiento de Santa Rosa, vereda Santa Rosa, municipio de Popayán (Cauca), identificado como lote 4, registrado bajo el folio de matrícula inmobiliaria 120-190601 y código catastral 000100071273000, el cual cuenta con un área aproximada de 84 hás. 2.380 M2, de acuerdo lo argumentado en las consideraciones vertidas en esta decisión.-

Segundo: DISPONER, como consecuencia de lo anterior, la inscripción de la presente sentencia y del trabajo de partición del referenciado predio por parte de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Popayán, en la matrícula inmobiliaria antes referencia, la cual se deberá cerrar y aperturar una nueva matrícula para cada uno de los fundos resultantes.-

COMUNÍQUESE la anterior decisión a la Oficina de Registro a fin de que proceda de conformidad, para lo cual se le deberá remitir copia de esta decisión como del trabajo de partición, previo el pago de las expensas por parte de los interesados.-

Tercero: DECRETAR la cancelación de la inscripción de la demanda ordenada sobre el predio distinguido con la matrícula inmobiliaria 120-190601.-

INFÓRMESE del levantamiento de la medida que pesa sobre el referenciado predio y contenida en el oficio 2242 de 05 de diciembre de 2019, a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Popayán, para lo de su cargo.-

LÍBRESE oficio.-

³³ Archivo 18 Proyecto partición corregido

Proceso : 19001-31-03-005-2019-00175-00-DIVISORIO-DIVISIÓN DE BIEN COMÚN
Demandante : DARIO JAVIER MUÑOZ CAICEDO
Demandado : CARLOS ALBERTO ROJAS DELGADO y Otros

Cuarto: ORDENAR que una vez se registre el trabajo de partición ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Popayán, los interesados deberán protocolizarlo conjuntamente con esta sentencia, en una de las Notarías de esta ciudad, a efectos de que a cada comunero se le pueda hacer entrega la escritura pública que, como título de la adjudicación, deberán tener para demostrar la titularidad de su derecho a los fundos que les fueron adjudicados.- Copia de esa escritura de protocolización se deberá integrar a estas actuaciones.-

Quinto: ABSTENERSE de condenar en costa a la parte demandada, de acuerdo con los fundamentos contenidos en la parte motiva de esta providencia.-

Sexto: DISPONER que cumplido con lo anterior, previa cancelación de su radicación en los libros radicadores y en el sistema de registro de procesos Justicia Siglo XXI, se ARCHIVE el proceso.-

CÓPIESE Y NOTIFÍQUESE .-

El Juez,

Firmado Por:

CARLOS ARTURO MANZANO BRAVO

JUEZ CIRCUITO

JUZGADO 005 CIVIL DEL CIRCUITO POPAYAN

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:

**5ae3fb176a6ce416f57136ce257bebee015cece1908720aa4ad1516c1a58
de14**

Documento generado en 28/10/2020 01:06:32 p.m.

**Valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**

JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD

NOTIFICACION POR ESTADO

La anterior providencia se notifica por anotación en estado
No. 107

Hoy, 29 de octubre de 2020

DEISY NATALY CABRERA SOLANO

Secretaria