

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
DISTRITO JUDICIAL DE SAN GIL
JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DEL SOCORRO

Socorro, catorce (14) de diciembre de dos mil dieciséis (2016).

Radicación: 2019-00147-00
Demandante: OSCAR ANDRÉS OREJARENA AMAYA
Demandado (a): ELIZABETH OREJARENA SERRANO
Proceso: Verbal - Divisorio

ASUNTO

Se encuentra al Despacho este proceso de división material de los predios rurales LA LAGUNA identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 321-32770 y GRANJA LA LAGUNA 321-5702, ubicados los dos predios en la vereda Moralia del Municipio de Guapotá, propuesto por OSCAR ANDRÉS OREJARENA AMAYA con cédula de ciudadanía N° 1.098'604.642, en contra de ELIZABETH OREJARENA SERRANO con cédula de ciudadanía N° 36'330.325, para resolver sobre la aprobación de la transacción realizada por las partes de esta litis.

ANTECEDENTES

La demanda fue presentada el 30 de septiembre de 2019 y en ella se pidió la división de la comunidad existente entre las partes mediante venta en pública subasta sobre los predios LA LAGUNA con M.I. 321-32770 con un área superficial de 16 hras y 1.666 mts² y GRANJA LA LAGUNA con M.I. 321-5702 con un área superficial de 3 hras, predios que se ubican en la vereda Morario del Municipio de Guapota, anexando al libelo introductorio dictamen pericial; demanda admitida con auto del 4 de octubre de 2019, después de algunos trámites fue contestada el 25 de noviembre del mismo año, oponiéndose la demandada a la venta en pública subasta afirmando que los predios pueden ser divididos materialmente porque podrían englobarse los dos predios toda vez que son colindantes y al hacer luego la división, la extensión de cada predio estaría por encima de la UAF; se desarrollan actividades agroindustriales como pecuniarios y las mejoras pueden adjudicarse a la demanda.

Por auto del 26 de noviembre 2020,¹ se decretaron las pruebas solicitadas por las partes, las cuales se allegaron oportunamente, entre ellas el dictamen pericial presentado por la parte demandante y el dictamen pericial de la parte demanda.

Agotado el trámite de la objeción de las mejoras conforme al artículo 206 del C.G.P. y superadas las vicisitudes por causa de los efectos de la pandemia, se fijó nueva fecha para audiencia el día 21 de septiembre de 2021, en la que las partes manifestaron estar elaborando un acuerdo para dividir materialmente los predios objeto del proceso,

¹ Ver expediente digital: Carpeta 2019-00147 - 0001 CUADERNO PRINCIPAL – PDF 0011 AUTO CONVOCA Audiencia del 409 del CGP y decreta pruebas

quedando la apoderada judicial de la parte demandada elaborar la minuta de división que sería revisada por el abogado actor para las correspondientes firmas de las partes, transacción que fue presentada al Despacho para su respectiva aprobación.

CONSIDERACIONES

Dentro del presente proceso se tiene que la demanda se instauró por OSCAR ANDRÉS OREJARENA AMAYA, quien es propietario del 50% de cada uno de los predios denominados La Laguna y Granja la Laguna, bienes que constituyen la comunidad, y la demandada señora ELIZABETH OREJARENA SERRANO es propietaria del restante 50% de los mismos predios, por lo tanto, se establece que está integrada en debida forma la Litis en razón a que las partes implicadas en el presente proceso son propietarios en común y proindiviso del predio objeto de división material quedando satisfecho el presupuesto legal para esta clase de procesos.

Las partes del proceso han celebrado un acuerdo transaccional que según el cual pactan dividir materialmente los predios objeto de este proceso, así como la forma, el cual, se considera viable acoger por las siguientes razones:

El artículo 1374 del C.C., otorgó la facultad a cualquiera de los comuneros de solicitar la partición de la comunidad siempre que no se haya estipulado pacto de indivisión.

Así, los comuneros pueden poner fin a la comunidad voluntaria o judicialmente², y esta a su vez podrá efectuarse mediante la venta de la cosa, o a través de su división material *siempre que se trate de bienes que puedan partirse materialmente sin que los condueños desmerezcan por su fraccionamiento*.

A su vez, el artículo 2334 del C.C. preceptúa que, *“la división material tendrá preferencia siempre que se trate de un terreno o de una cosa que pueda dividirse o deslindarse fácilmente en porciones”*:

Los predios a dividirse son:

Predio **LA LAGUNA** identificado con el folio de M.I. 321-32770 de la ORIP de Socorro, Santander y cédula catastral 683220000000000030097000000000, ubicado en la vereda Morario del municipio de Guapota.

Con áreas registradas:

a. Certificado de libertad y tradición	13 hras con 1.666 mts ²
b. Portal web del IGAC	16 hras con 9.100 mts ²
c. Escritura pública N° 7993	13 hras con 1.666 mts ²
d. Recibo de impuesto predial unificado	16 hras con 9.100 mts ²
e. Dictamen pericial (Rey Nelson)	15 hras con 4.656 mts²

Predio **GRANJA LA LAGUNA** identificado con el folio de M.I. 321-5702 de la ORIP de Socorro, Santander y cédula catastral 683220000000000030070000000000, ubicado en la vereda Morario del municipio de Guapota

² Artículo 2340 del C.C.

a. Certificado de libertad y tradición	3 hrs
b. Portal web del IGAC	17.000 mts ²
c. Escritura pública N° 7993	3 Hras aproximadamente
d. Certificación tesorería Guapotá	17.000 mts ²
e. Dictamen pericial (Rey Nelson)	2 hrs con 3.570 mts²

La división material y la forma que han acordado dividirse además de estar plasmada en la transacción, encuentra su apoyo en el dictamen pericial aportado como prueba en la contestación de la demanda, por la demandada.

“**NORTE**; con de HORACIO OREJARENA, carretera al medio, hasta llegar al sobrante de la laguna y a una quebrada, siguiendo al **ORIENTE**; con de LEONOR ARDILA, LIA DE OREJARENA, barrando al medio, SERGIO OREJARENA y ORLANDO BALLESTAS, cerca de alambre y carretera al medio, **SUR**: Con de SERGIO OREJARENA y ORLANDO BALLESTAS, cerca de alambre al medio, y **OCCIDENTE**, con de HORACIO OREJARENA, carretera al medio.”

³ Ver expediente digital: Carpeta 2019-00147 - 0001 CUADERNO PRINCIPAL – PDF 0035 ALLEGAN CONTRATO DE TRANSACCION FIRMADO

“**NORTE**; Con el predio BARLOVENTO, cerca de alambre al medio, en longitud de 90,13 metros, se continua con el mismo predio, pero con zanjón al medio, en longitud de 66,68 metros, hasta llegar al borde de un barranco, donde se continua con predios de propiedad de RICARDO OREJARENA, en longitud de 146,61 metros, se continua con el predio GRANJA LA LAGUNA, donde se inicia sin demarcación, atraviesa la laguna y continua de para arriba por un vallado, en longitud de 326,06 metros; **ORIENTE**; Con la FINCA LA SERRANA, cerca de alambre y vía al medio, en longitudes de 243,92; 80,04 y 26,67 metros; **SUR**: Con el predio BARLOVENTO, cerca de alambre y vía al medio, en longitudes de 72,16 y 130,23 metros; **OCCIDENTE**: Con el predio BARLOVENTO, cerca de alambre y vía al medio, en longitudes de 69,64; 55,52; 211,63 y 76,42 metros, hasta llegar al punto de inicio del alinderamiento.”

Y los linderos del Predio GRANJA LA LAGUNA (Lote 2), según la escritura pública N° 7933 del 13 de diciembre de 2005 de la Notaría 20 de Bogotá son:

“**ORIENTE**; con carretera que va de la misma finca a Guapotá. **NORTE**; cerca de alambre que va desde el un amarillanito partiendo de la carretera hacia el occidente hasta llegar a un cucharo árbol. **SUR**: Con de SAUL RUEDA. **OCCIDENTE**, con el mismo vendedor JUAN DE DIOS VERGARA GÓMEZ y encierra”

Según la experticia aportada por la parte demandada, como quiera que estos predios son colindantes, tienen los siguientes **linderos generales**:

“**NORTE**; Con el predio de propiedad de RICARDO OREJARENA, cerca de alambre al medio, en longitud de 150,75 metros. **NORORIENTE**; con la FINCA LA SERRANA, cerca de alambre y vía al medio, en longitud de 224,37 metros; **SURORIENTE**: Con la FINCA LA SERRANA cerca de alambre y vía al medio, en longitud de 50,77 metros; **SUROCCIDENTE**: Con el predio LA LAGUNA, de para abajo por un vallado, atraviesa la laguna y continua sin demarcación, en longitud de 326,06 metros, hasta llegar al punto de inicio del alinderamiento.”

Predios que de acuerdo al dictamen pericial, al ser **englobados** dan como resultado un área total de 17 hras con 8.226 mts² extensión que es susceptible de división material, se acoge el acuerdo sobre el englobamiento de los predios objeto de éste proceso porque: (i) son colindantes en ello no existe discusión entre los comuneros, además, (ii) los propietarios de ambos predios, son parte en este proceso, (iii) lo anterior con la finalidad de conformar un predio con una extensión suficiente para dividir conforme los lineamientos del artículo 44 de la Ley 160 de 1994 y la resolución 041 de 1996.

Los propietarios de los predios objeto de éste proceso acuerdan dividirlos materialmente , conforme se aprecia en la siguiente imagen:



(imagen 2)

Luego entonces, los linderos de los predios que resultan, luego de realizarse la división material, quedan así:

1. LA LAGUNA LOTE 1:

“**NORTE**; Con el predio BARLOVENTO, cerca de alambre al medio, en longitud de 90,13 metros, se continua con el mismo predio, pero con zanjón al medio, en longitud de 66,68 metros, hasta llegar al borde de un barranco, donde se continua con predios de propiedad de RICARDO OREJARENA, en longitud de 40,93 metros; **ORIENTE**; Con el predio LA LAGUNA LOTE 2 producto de la subdivisión, en longitud de 278,29 metros, atravesando el algo, y se continua con la misma colindancia por cerca de alambre en longitud de 287,63 metros; **SUR**: Con el predio BARLOVENTO, cerca de alambre y vía al medio, en longitudes de 23,52 y 130,23 metros; **OCCIDENTE**: Con el predio BARLOVENTO, cerca de alambre y vía al medio, en longitudes de 69,64; 55,52; 211,63 y 76,42 metros, hasta llegar al punto de inicio del alinderamiento.

Área: 8 hras con 9.113 mts².”

2. LA LAGUNA LOTE 2:

“**NORTE**; Con el predio de propiedad de RICARDO OREJARENA, cerca de alambre al medio, en longitud de 256,62 metros. **ORIENTE**; Con la FINCA LA SERRANA, cerca de alambre y vía al medio, en longitud de 224,37 metros, se gira a la derecha con la misma FINCA LA SERRANA, cerca de alambre y vía al medio, en longitudes de 292,56; 80,04 y 26,67 metros; **SUR**: Con el predio BARLOVENTO, cerca de alambre al medio, en longitud de 48,73 metros; **OCCIDENTE**: Con el predio LA LAGUNA LOTE 1, producto de la subdivisión, en longitud de 287,63 metros, y se continua con la misma colindancia atravesando el lago, en longitud de 278,29 metros, hasta llegar al punto de inicio del alinderamiento.

Área: 8 hras con 9.113 mts².”

Por lo tanto, se hace necesario que la O.R.I.P. de esta localidad, adelante el trámite administrativo que corresponda con el fin de englobar los predios rurales LA LAGUNA identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 321-32770 y GRANJA LA LAGUNA 321-5702, ambos predios ubicados en la vereda Moralia del municipio de Guapotá, para que una vez realizado dicho englobamiento, a partir del mismo y como resultado de la división material pactada por las partes, se aperturen dos nuevos folios de matrícula inmobiliaria uno para LA LAGUNA LOTE 1 y otro LA LAGUNA LOTE 2 teniendo en cuenta para ello las especificaciones y linderos correspondientes a la segunda imagen y se inscriba la titularidad del derecho de dominio, conforme al acuerdo celebrado entre las partes, a favor de ELIZABETH OREJARENA SERRANO para (LA LAGUNA LOTE 1) y OSCAR ANDRÉS OREJARENA AMAYA para (LA LAGUNA LOTE 2)

También las partes OSCAR ANDRÉS OREJARENA AMAYA y ELIZABETH OREJARENA SERRANO, adjudicarse lo siguiente:

Parte no sombreada corresponde a ELIZABETH OREJARENA SERRANO - LA LAGUNA LOTE 1	La parte sombreada corresponde a OSCAR ANDRÉS OREJARENA AMAYA - LA LAGUNA LOTE 2
1	Una (1) casa de viviente
Dos (2) galpones	La casa rosada (casa actual habitada por OSCAR)
La vivienda del galponero	La casa en mampostería
La casa azul (actualmente ocupada por ella)	El asadero
Dos (2) pocetas de alevinos de 2x3 mts	La planta eléctrica
Un (1) pozo grande, entendiendo que es el que da en la parte de atrás de uno de los galpones	Dos (2) pozos ubicados en la parte de atrás de la casa del viviente
Dos jaulonoes fijos	Los cítricos terminando hasta dónde va la división del mapa por repartir tierra por partes iguales
El tanque en cemento y en plástico, ubicados en la parte no sombreada	
La motobomba, el bote y la bicicleta	
Seis (6) jaulas móviles que se trasladarán a la parte que corresponde a ELIZABETH	

Respecto del lago, su uso y explotación, se sujetará a los parámetros establecidos en la misma transacción, como también se comprometen a cumplir el reglamento o manual de uso de la laguna, que se elabore por el especialista en la materia para tal fin.

De igual manera, las partes acuerdan constituir una servidumbre de tránsito vehicular sobre el predio la Laguna Lote 1 (predio sirviente) y a favor del predio la Laguna Lote 2 (predio dominante), determinada de la siguiente manera:

“Características:

Longitud	182,27 metros
Ancho de vía	4,00 metros
Predio sirviente	LA LAGUNA LOTE 1

Predio dominante LA LAGUNA LOTE 2

Linderos de la vía:

POR EL NORTE: Con el predio BARLOVENTO, cerca de alambre al medio, en longitud de 9,68 metros, se continua con el del predio LA LAGUNA LOTE 1, cerca de alambre al medio, en longitud de 89,32 metros; **POR EL ORIENTE:** Con la vía de acceso al predio LA LAGUNA LOTE 2, en longitud de 5,06 metros, **POR EL SUR:** con el predio LA LAGUNA LOTE 1, cerca de alambre al medio, en longitud de 182,27 metros, y **POR EL OCCIDENTE:** Con la vía de acceso al predio LA LAGUNA LOTE 1, en longitud de 4,13 metros”

De igual manera la Oficina de Registro deberá inscribir el gravamen pactado por las partes.

Finalmente, La apoderada judicial de la parte pasiva, presenta una solicitud con la finalidad que se oficie a la CAS – Regional comunera para obtener el expediente digital que allí se adelanta, sin embargo por parte de la abogada no se especifica su clase y número de radicación, por lo que se requerirá en tal sentido con el objeto de librar el correspondiente oficio a dicha entidad ambiental.

En consecuencia, se

RESUELVE:

PRIMERO: APROBAR la transacción presentada y signada por el demandante OSCAR ANDRÉS OREJARENA AMAYA y la demandada ELIZABETH OREJARENA SERRANO en la cual acuerdan dividir materialmente los predios 321-22770 y 321-5702 y establecen la forma.

El acuerdo celebrado entre las partes, hace tránsito a cosa Juzgada y presta mérito ejecutivo.

SEGUNDO: ORDENAR a la O.R.I.P. de esta localidad englobar los predios rurales LA LAGUNA identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 321-32770 y GRANJA LA LAGUNA 321-5702, ambos predios ubicados en la vereda Moralia del municipio de Guapotá, por las razones dadas en la argumentativa.

TERCERO: ORDENAR a la O.R.I.P. de esta localidad **Aperturar** los folios de matrícula inmobiliaria, para los predios resultantes de la división material: uno para- LA LAGUNA LOTE 1 y otro para el predio LA LAGUNA LOTE 2 **e inscribir** en el folio de matrícula como titular de derecho de dominio a ELIZABETH OREJARENA SERRANO en el predio (LA LAGUNA LOTE 1) y a OSCAR ANDRÉS OREJARENA AMAYA en el predio (LA LAGUNA LOTE 2), de conformidad con lo expuesto en la pate motiva de esta providencia.

CUARTO: ORDENAR a la ORIP INSCRIBIR la servidumbre de tránsito vehicular al predio LA LAGUNA LOTE 1 (predio sirviente) en una longitud 182,27 metros, ancho de vía 4,00 metros, a favor del LA LAGUNA LOTE 2 (predio dominante).

Los linderos del gravamen son:

“POR EL NORTE: Con el predio BARLOVENTO, cerca de alambre al medio, en longitud de 9,68 metros, se continua con el del predio LA LAGUNA LOTE 1, cerca de alambre al medio, en longitud de 89,32 metros; **POR EL ORIENTE:** Con la vía de acceso al predio LA LAGUNA LOTE 2, en longitud de 5,06 metros, **POR EL SUR:** con el predio LA LAGUNA LOTE 1, cerca de alambre al medio, en longitud de 182,27 metros, y **POR EL OCCIDENTE:** Con la vía de acceso al predio LA LAGUNA LOTE 1, en longitud de 4,13 metros.”

Parágrafo: La mencionada servidumbre se registrará por las estipulaciones realizadas por las mismas partes en el documento de transacción.

QUINTO: PROTOCOLIZAR el expediente de la referencia en la Notaria que escojan los interesados.

SEXTO: CANCELAR la inscripción de la demanda por ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Socorro, Sder, que fue comunicada mediante oficios N° 981 y 982, ambos calendados del 11 de octubre de 2019.

LIBRAR la comunicación del caso.

SÉPTIMO: REQUERIR a la apoderada de la parte demandada se sirva informar al juzgado la clase y número de radicación del expediente digital que se lleva a cabo en la CAS, y que este a su vez es requerido por el especialista para la elaboración del reglamento que registrará el uso y explotación del lago, para subsiguientemente librar el oficio correspondiente.

OCTAVO: Sin costas en esta instancia y una vez ejecutoriada esta decisión archívese el expediente. (inc 2, art. 312 del C.G.P.)

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Ofgm

Firmado Por:

Ibeth Maritza Porras Monroy

Juez Circuito
Juzgado De Circuito
Civil 001
Socorro - Santander

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: **c4fedbc58d26922bd19d53355e4c887a192033dd2c46bc381010f798ba135393**

Documento generado en 15/12/2021 08:21:49 AM

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