

Proceso: DIVISORIO
Demandantes: Andrés Enrique Holguín Donneys y Otros
Demandado: Carlos Augusto Holguín Donneys
Radicación: 76-520-31-03-002-**2019-00201-00**

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO
Palmira (V.), diez (10) de junio de dos mil veintidós (2022)

OBJETO DE ESTA PROVIDENCIA

Se procede a decidir sobre la solicitud de **DIVISIÓN MATERIAL Y RECONOCIMIENTO DE MEJORAS** allegada por la parte demandante dentro del presente proceso divisorio, iniciado por el señor **ANDRÉS ENRIQUE HOLGUÍN DONNEYS** y por las señoras **MARTHA ISAURA HOLGUÍN DONNEYS, ELIANA MARÍA HOLGUÍN DONNEYS y NANCY DONNEYS de HOLGUÍN**, en contra del señor **CARLOS AUGUSTO HOLGUÍN DONNEYS**.

DE LA DEMANDA

Pretende la parte actora que se decrete la división material del bien inmueble conocido como EL IDILIO, ubicado en el corregimiento de Santa Helena, jurisdicción del municipio de El Cerrito (V.) del Cauca, identificado con la Matrícula Inmobiliaria **No. 373-100834** de la ORIP de Buga- Valle del Cauca, el cual se encuentra alinderado de manera general: **NORTE**. En parte con carretera pública que conduce al corregimiento de El Castillo, otra parte, con parcelas de Luz Stella Delgado Martínez y de Fernando Peñafiel, en parte, con terrenos de Rubén Muñoz y, en parte con predio de herederos de Jorge García J. **SUR**. En parte, con la hacienda La Honda y, en parte, con el lote número tres (3) resultante de una previa subdivisión materia,l en una extensión de ciento setenta y dos metros cincuenta y un centímetros (172.51 mts). **ORIENTE**. Con la hacienda "La Honda". **OCCIDENTE**. En parte, con la vía pública, y en parte, con el lote número tres (3) en una extensión de 37.10 metros, resultante de una subdivisión material del mismo predio.

Que el inmueble objeto de la litis les fue adjudicado dentro de la sucesión intestada del señor **JORGE ENRIQUE HOLGUÍN MOSQUERA** (q.e.p.d.) la cual se adelantó en el Juzgado Tercero de Familia de Palmira y fue decidida mediante sentencia No. 368 del 25 de noviembre de 2015, cuya partición y fallo fueron inscritos el 29 de

julio de 2016 en la anotación No. 002 del folio de Matrícula Inmobiliaria **No. 373-100834**¹.

Que conforme al título de propiedad (trabajo de partición² y sentencia aprobatoria No. 368 del 25 de noviembre de 2015 y su nota de ejecutoria³), debidamente registrada como se ve en el certificado de tradición correspondiente la folio de matrícula No. **373-100834**, dentro de la mencionada partición se les asignó derechos de dominio sobre el mencionada heredad, de la siguiente manera:

NANCY DONNEYS DE HOLGUÍN	50%
ANDRÉS ENRIQUE HOLGUÍN DONNEYS	12.50%
CARLOS AUGUSTO HOLGUÍN DONNEYS	12.50%
ELIANA MARÍA HOLGUÍN DONNEYS	12.50%
MARTHA ISAURA HOLGUÍN DONNEYS	12.50%

Los demandantes presentaron con el escrito demandatorio avalúo comercial⁴, realizado por la Arq. María Eugenia Jaramillo López quien se encuentra inscrita en el RNA⁵ y proyecto de división material elaborado por el arquitecto Edgar Enrique Pérez Espitia.

Se informa además que el uso del suelo de este bien es mixto, debido a que una parte cuenta con construcciones y el resto del terreno se puede denominar como agrícola. Que el terreno total es de 118.457,49 metros cuadrados, dando como resultado un valor del terreno de \$3.335.040.912 M/CTE.

Que aunado a lo anterior la evaluadora expresó a que el inmueble motivo de avalúo puede fácilmente lotearse y convertirse en una parcelación con las adecuaciones y servicios que se ofrecen, que el uso de suelo en el sector, predominante hoy día es de parcelaciones de tipo campestre, todo conforme al PBOT del municipio de El Cerrito.

Así mismo la parte demandante ha expresado que son ellos quienes han pagado todas las obligaciones como comuneros para el cuidado y mantenimiento del inmueble incluidas las obligaciones del demandado.

¹ Item 1, fls 97 a 99

² Item 1, fls 23 a 61

³ Item 1, fls 63 a 74

⁴ Item 1, fls 32 a 42

⁵https://www.supersociedades.gov.co/delegatura_insolvencia/layouts/15/xlviewer.aspx?id=/delegatura_insolvencia/Documents/LISTA_AVALUADORES.xlsx

Dado lo anterior la parte actora indica que tiene como pretensión principal la división material del bien inmueble ya descrito y como pretensión subsidiaria la venta de dicho predio. De igual modo se solicita el reconocimiento de las mejoras existentes en proporción a los porcentajes de dominio asignados, bien sea en forma gratuita o reconociendo su valor a los condóminos, por parte de quien las reciba.

DE LA PARTE DEMANDADA⁶. Cabe anotar que a su vez la parte demandada se opuso a la pretensión principal de división del predio y se acogió al trámite de la venta del bien inmueble objeto de la Litis, por cuanto sostuvo que dividirlo materialmente disminuye su valor y no sería procedente conforme al municipio donde se ubica, ni resulta viable dividirlo para convertirlo en parcelación.

Añadió que jurídicamente no se tiene la prueba de que la nueva división sea aceptada por el Notario, por la ORIP y por el Catastro Municipal de El Cerrito. Que la división planteada por la parte actora se aleja de las normas de ordenamiento territorial, servicios públicos, medio ambiente y tratamiento de aguas residuales.

De forma que de manera específica la parte pasiva pidió la venta del bien inmueble objeto de la Litis, en el entendido que la parte actora tiene esta pretensión como subsidiaria. En lo referente al precio del inmueble que por medio de avalúo presentó su contraparte, dijo estar de acuerdo.

La parte demandante a través de apoderado, por medio de correo electrónico⁷ de fecha 10 de agosto de 2020 adjuntó escrito y anexos que dan traslado a la contestación de la demanda realizada por la parte demandada, escrito que también puso en conocimiento de la parte pasiva conforme al decreto 806 de 2020, a través del cual se mostró contrario a dicha contestación, al considerar que el predio es totalmente divisible y que en caso de que no sea aceptada la división planteada, la parte demandante, en calidad de comuneros, harán la correspondiente postura para participar del remate del bien y tener derecho de preferencia sobre la compra del predio en caso de subasta del mismo.

Así mismo con dicho memorial agregó un derecho de petición que fue enviado a la Oficina Municipal de Planeación de El Cerrito (Valle.), quien le respondió el 15 de octubre de 2020⁸ según memorial adjunto por la parte activa, en el cual esa autoridad manifestó sí es posible realizar la división material del lote identificado con **Matrícula Inmobiliaría No. 373-100834 de la ORIP** de Guadalajara Buga, al

⁶ Items 4 y 14

⁷ Visto en el expediente electrónico "06TrasladoContestacion"

⁸ Vito en el expediente electrónico "08InformaDerechoDePeticion"

igual que se determine que después de realizada la división predial correspondiente cada predio podrá obtener la licencia urbanística correspondiente para su desarrollo independiente uno de otro y que en caso de ser posible el desarrollo individual, cuales son los usos permitidos en cada predio después de su división predial para su futuro desarrollo.

Documentos probatorios que el juzgado asumió como reforma de la demanda y por lo cual se dio traslado al extremo pasivo, quien no recurrió esa decisión y sí se pronunció en el sentido de reiterar su oposición a la división material y aceptación de la venta (ítem 14).

A su turno, la parte demandada allegó solicitud especial de dar aplicación al artículo 411 del C.G.P., y que de esta manera se profiera la providencia que decrete la venta de la cosa común ordenando a la vez el secuestro del bien objeto de este litigio.

CONSIDERACIONES

Revisado el trámite agotado no se encuentra configurada, alguna causal de nulidad que invalide lo actuado, lo que conlleva al hecho de emitir la presente división.

LOS PROBLEMAS JURÍDICOS. Corresponde al despacho establecer: **1).** Si es procedente decretar la división material del predio referido en este expediente, conforme las normas vigentes y aplicables al caso concreto?. **2).** Si es procedente aceptar los valores tasados para las mejoras y la reclamación propuesta por los demandantes? a lo cual se contesta en sentido **afirmativo** con base en las siguientes razones.

1. Debemos tener presente que el artículo 669 del Código Civil define el dominio, así: "El dominio (que se llama también propiedad) es el derecho real en una cosa corporal para gozar y disponer de ella, no siendo contra la Ley o contra derecho ajeno...".

Pero también se admite por la legislación y la doctrina que el derecho de dominio radique en cabeza de dos o más personas formándose entre ellas una comunidad definida como un "Derecho de dominio especial por el cual cada uno de los varios titulares de un bien tiene derecho de cuota parte sobre la propiedad total. Cada comunero tiene su derecho real de cuota parte independientemente de los demás para hacer suya una parte de los frutos, para percibir parte del valor del bien en

caso de venta del mismo, y en la misma forma participar de las cargas o deudas que resulten de ese bien.". (Véase Angarita Gómez, Jorge. Derecho Civil, Tomo II bienes, Editorial Temis, pág. 68 y sgte.).

De igual manera previó el legislador que los condominos no están obligados a permanecer en ese estado y que la comunidad termina: "1) Por la reunión de las cuotas de todos los comuneros en una sola persona; 2) Por la destrucción de la cosa común y, 3) Por la división del haber común.", según el art. 2340 del Código Civil.

Descendiendo al caso de autos, bajo esta normativa resulta que la parte actora está solicitando la división del bien inmueble EL IDILIO relacionado en su demanda, con fundamento en lo previsto en el artículo 1374 del C. Civil y el 410 del Código General del Proceso.

También tenemos que, en el cuaderno principal del expediente obran el trabajo de partición, la sentencia aprobatoria, nota secretarial de ejecutoria y el certificado de tradición del folio de Matrícula Inmobiliaria **No. 373-10083** en cuya anotación No. 002⁹ se determina la propiedad pro indivisa de quienes hoy son contrapartes procesales, por manera que el predio objeto de la litis les fue adjudicado a la señora **NANCY DONNEYS de HOLGUÍN** en un 50%, mientras sus hijos **ANDRÉS ENRIQUE HOLGUÍN DONNEYS, MARTHA ISAURA HOLGUÍN DONNEYS, ELIANA MARÍA HOLGUÍN DONNEYS** y **CARLOS AUGUSTO HOLGUÍN DONNEYS** lo son en un 12.50% cada uno sobre un terreno cuya área es de 118.457,49 metros cuadrados, lo que conforme al plano pericial anexo al plenario arroja sendos lotes para éstos en cantidad de 14.807,18 mtros² para cada hijo y un lote mayor para la viuda en extensión de 59.228,74 mtros².

Se vislumbra además que de acuerdo con la información suministrada por el Jefe de Planeación Municipal de El Cerrito allegado con la reforma de la demanda, las áreas propuestas sí son viables conforme al PBOT de ese ente territorial, a saber el **Acuerdo 37 del 24 de diciembre de 2001**, en donde se prevé áreas mínimas de 1.000 mtrs², según lo manifestó el Jefe de Planeación del municipio de El Cerrito¹⁰. Que para definir este debate no se puede tener en cuenta como tal el **Decreto No.**

⁹ Fls 97 a 99

¹⁰ Item 8

015 de 2016¹¹ expedido por el Concejo de dicho ente, propuesto por la parte pasiva al fundamentar parte de sus argumentos, toda vez que contiene un plan de desarrollo cuatrienal y no las normas del plan básico de ordenamiento territorial.

Sea el momento para tener en cuenta cómo la parte pasiva se opuso a la división por cuanto según afirma el inmueble se desmejora si se divide el predio, por eso muestra interés en que se venda.

Aduce además que por su ubicación no es susceptible de ser loteado, ni destinado a parcelaciones como pretenden los otros comuneros, que se confunde parcelar cada predio, con parcelar cada lote. Que se deben tener en cuenta otros requisitos, como el permiso de la CVC. Que al ser loteado el fundo unos lotes no tendrían acceso al agua. Que al ser considerado EL IDILIO como un predio rural no permite ser dividido acorde a lo previsto por el INCORA hoy ANT en la Resolución No. 041 de 1996¹² cuyo artículo 26 prevé UAF de 4 a 6 hectáreas.

Al respecto se debe manifestar desde ya que de conformidad con la normatividad citada por la parte actora y el conocimiento que este despacho en general de la zona donde se ubica el mencionado predio, no solo como hecho notorio, sino por razón de inspecciones judiciales hechas para otros litigios, es claro que inicialmente el corregimiento Santa Elena del municipio de El Cerrito (el cual hace parte de este circuito judicial y dista aproximadamente unos veinte minutos), era primordialmente agrícola destinado a cultivos frutales, y luego fue tomando parte la siembra a nivel industrial de la caña de azúcar, aunque ya existía la cabecera urbana del corregimiento, por lo cual inicialmente podría ser aceptable el planteamiento de la división sólo acorde a las medidas previstas para las unidades agrícolas familiares planteadas.

Sin embargo, no se puede olvidar o ignorar que con el paso del tiempo dicho corregimiento cogió auge como centro turístico, por su cercanía a la hacienda El Paraíso, clima, etc.; de manera que como lo pretende la parte demandante, lo indicó la declarante arquitecta JARAMILLO y lo verificó además este despacho mediante el uso de las TICs¹³, es cierto que también se han ido formando parcelaciones habitacionales, mismas que resultan viables acorde lo expuesto por el Jefe de

¹¹ El juzgado lo verificó en este link: <https://elcerrito-valle.gov.co/MiMunicipio/ProgramadeGobierno/Acuerdo%20No.%20015%20de%202016%20Plan%20de%20Desarrollo%202016%20-%202019.pdf>

¹² Dato verificado por este despacho en el siguiente link, p. 44:
https://www.dapboyaca.gov.co/descargas/Normatividad_Pots/resolucin%20041%201996.pdf

¹³ Art. 42 numeral 4 C.G.P.

Planeación municipal de El Cerrito (item 8) con sujeción a los artículos 252, 232,236 del PBOT. También certificó dicha autoridad técnica que los usos permitidos son: 1) Agropecuario y 2) Vivienda campestre.

De ahí que se pueda entender que la clasificación del suelo en el mencionado corregimiento es variado, como también lo es su destinación y, no puede aceptarse el planteamiento de ser considerado solo como rural, de forma que se imposibilite su división física.

En lo referente al planteamiento de la parte opositora cuando dice que se confunde parcelar cada predio, con parcelar cada lote, esta instancia señala que no lo comparte, toda vez que la lectura del expediente indica que los comuneros excepto el demandado están de acuerdo en llevar a cabo una misma destinación, sumado al hecho que no se aprecian desavenencias entre aquellos, sólo las tienen con su condomino demandado, luego no puede ser esta una razón para negar la división.

Sostiene el extremo pasivo que se deben tener en cuenta otros requisitos, como el permiso de la CVC. Al respecto se debe considerar que aunque respetable, no puede ser una razón por la cual este despacho niegue la división solicitada, toda vez que la norma procesal no lo exige para decidir lo que al despacho judicial le concierne.

Se enfoca ahora la atención en el planteamiento de la parte pasiva sostiene que al ser loteada la hacienda EL IDILIO, unos lotes no tendrían acceso al agua. Sobre el particular cabe decir que no se llegó prueba alguna que de certeza de tal afirmación. En sentido contrario la perito evaluadora MARÍA EUGENIA JARAMILLO informó que esa propiedad cuenta con aforo del río Zabaletas, reservorio y acueducto veredal, lo cual permite asumir que sí existen fuentes de donde asumir el líquido, sumado al hecho de saber, que en todo caso de ser necesario, se puede obtener servidumbres de agua voluntarias o mediante disposición judicial, por eso no se acepta dicho cuestionamiento.

Tampoco se puede aceptar el argumento de no poderse dividir materialmente tal finca por existir un reservorio **natural**, por cuanto la parte pasiva se limitó a argumentar y no cumplió con su carga probatoria al respecto. En su lugar resulta que el material fotográfico y plano elaborado por el arquitecto Edgar E. Perez Espitia (anexo a la demanda)¹⁴ dan cuenta de la existencia de tal depósito, pero de ahí a que constituya una reserva natural no obra tal prueba. Cabe añadir cómo es un

¹⁴ FIs 100 a 102

hecho notorio y de público conocimiento que en esta región, los grandes propietarios de la tierra (y según el título de propiedad se sabe que El Idilio fue mucho más grande)¹⁵ forman reservorios o depósitos de agua, para asegurar el riego de sus cultivos.

Prosiguiendo, se recuerda cómo al tenor del artículo 406, inciso 3 del Código General del Proceso, con la demanda se debe allegar 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 se reclaman. Sobre el particular el despacho anota que con relación al tema de debate, la partición fue hecha por el Juzgado Tercero de Familia. Sobre el tipo de división material procedente se pronunció el arquitecto Edgar E. Pérez conforme al plano anexo que no aparece desvirtuado y sobre el valor del inmueble y de sus mejoras se pronunció la arquitecta MARÍA EUGENIA JARAMILLO, en documento allegado con el libelo inicial, valores que no cuestionó la parte accionada.

En esta secuencia, ahora se debe dedicar la atención a los trabajos elaborados por los arquitectos **LUIS E. PEREZ y MARÍA EUGENIA JARAMILLO**, anexos a la demanda se verifica que son profesionales idóneos.

Que al ser interrogados en audiencia el primero dio cuenta de cómo lo hizo y en que se basó para elaborar su proyecto de partición que se allegó como prueba. Señaló que no hizo levantamiento topográfico, sino que lo hizo acorde al título de propiedad, al propósito planteado por los contratantes, lo cual resulta acertado, por cuanto no se puede aceptar una división material que supere lo establecido en los títulos de dominio, ni en el expediente se ha discutido la cabida del fundo EL IDILIO.

Trabajo contra el cual la parte demandada allegó una prueba consistente en el pronunciamiento de la perito evaluadora ADRIANA LUCÍA AGUIRRE PABÓN¹⁶ quien cuenta con RAA expedido por la entidad reconocida de autorregulación AVAL, para evaluar inmuebles urbanos y rurales. De la lectura del mismo se tiene desde ya que no es arquitecta, ni topógrafa, sino técnico profesional por competencias en valoraciones que resulta ser una temática diferente a aquella sobre la cual sí está capacitado el arquitecto Perez¹⁷. Que tampoco dicha perito indica haber hecho un levantamiento topográfico, sino acompañó unas fotos y firmó sus observaciones. Que de acuerdo con las conclusiones de la perito AGUIRRE PABÓN:

¹⁵ Ítem 1, fls 15 a 22 obra la escritura pública 4610 del 11 de noviembre de 2009

¹⁶ Ítem 14, fls 19 a 325

¹⁷ P. 2 de su certificado RAA

A) El predio no es divisible por cuanto los lotes 2,3,4 y en parte el 5 son afectados por vía pública, lo cual no sustenta, en contrario se puede pensar que antes se está asegurando que no se formen lotes "ciegos", es decir aquellos que no tienen acceso a una vía. Cabe resaltar que el material fotográfico allegado por la mencionada auxiliar y aquellas similares aportadas con la demanda denotan que el fundo en su totalidad es accesible y puede incluso ser mejorado en tal sentido.

B) Que los lotes subdivididos no cuentan con servicios públicos de acueducto y alcantarillado, lo cual no puede ser óbice para decretar lo división actual, porque no es requisito procesal, en su lugar se debe añadir que ello atañe a otras autoridades.

C). Que los lotes 5 y 1 ubicados en la parte norte no cuentan con servicios públicos, afirmación que nada aporta para los fines de esta decisión judicial.

D) Los lotes 5 y 1 se benefician por tener vía pavimentada, concepto que tampoco impide dividir materialmente.

E) Sostiene dicha perito evaluadora que de acuerdo al plano de subdivisión los lotes 2,3,4 no tiene acceso al lago para futuras plantaciones, por quedar exclusivamente para el lote 1. Tema que no cambia el sentido de la decisión que sea trae toda vez que conforme antes se dijo existen varias posibilidades de acceder el agua, incluidas servidumbres o aforos, si se requiriera.

E). Que de acuerdo a la normatividad para subdividir se deben cumplir unos parámetros, lo cual viene a ser un planteamiento genérico y corto en cuanto no indicó de que manera su aplicación imposibilite lo pretendido por la parte actora.

A lo anterior se añade que si bien ya en audiencia de interrogatorio oficioso al arquitecto EDGAR E. PEREZ, el segundo apoderado de ese extremo procesal adujo que no se trata de un dictamen, lo cierto es que no es el momento para cuestionar la demanda, contra la cual no se allegaron excepciones previas. Que sí se anexó una propuesta de división suscrita por profesional idóneo.

En su lugar, el despacho encuentra que la valoración conjunta de tales pruebas sí permite tener certeza del predio y de la procedibilidad de la división material solicitada, que es lo que busca la norma cuando refiere que se allegue una pericia con el libelo inicial.

A igual conclusión de procedencia de la partición se obtiene cuando en ejercicio de la valoración en conjunto de las pruebas incorporadas al plenario se observa cómo en audiencia del 8 de marzo pasado, la arquitecta JARAMILLO indicó que el sector donde se ubica EL IDILIO ha tenido vocación agrícola, pero ha tomado auge la destinación habitacional. Que dicha perito evaluadora estimó un mayor valor del metro cuadrado de terreno cuando es destinado a éste último propósito (minutos 1.10 a 1.24, ítem 33).

Así las cosas; ha de pensarse que es procedente la solicitud principal de la parte actora, más cuando a título de hecho notorio y público se sabe que en ese corregimiento de Santa Elena del vecino municipio mencionado los predios han tenido vocación agrícola (frutales y caña de azúcar), pero también ha cogido bastante fuerza su parcelación, por motivos turísticos, parcelación que por cierto no le compete aprobar al juzgado. En este orden de ideas no se comparte la tesis de la desmejora del fundo mayor por motivo de su división, por eso se accederá a ello, máxime cuando la parte pasiva no alegó pacto de indivisión, ni obra prueba en tal sentido.

DE LAS MEJORAS. En atención a este tema propuesto en la demanda de la cual se corrió traslado a la contraparte y a lo previsto en el artículo 412 inciso 1 del Código General del Proceso, se pasa a hacer pronunciamiento con relación a las mejoras existentes en el predio a dividir.

Así se indica desde ya que son aquellas que ya existían en el predio adjudicado según se infiere del decir de la parte actora, no contradicho, ni desvirtuado por su oponente. Que se trata de las mencionadas en el folio 5 de la demanda, mismas que relaciona la perito MARÍA EUGENIA JARAMILLO en la prueba anexa, a saber: casa de habitación, casa de huéspedes, casa del mayordomo, bodega, bodega pequeña, kiosko, piscina, horno, cocina y caseta equipos de cocina, cuyo valor la estimó y no aparece desvirtuado por la parte pasiva. Pronunciamiento que resulta razonable y acorde con la información suministrada por el material fotográfico incorporado al infolio, el cual por cierto tampoco fue cuestionado, ni desvirtuado por ninguna de las partes.

Profesional (arquitecta Jaramillo) que acreditó su idoneidad para cuando hizo dicho trabajo, quien cuenta con el registro RAA para avaluar inmuebles urbanos y rurales otorgado por la ANA, acorde a lo previsto por la ley 1673 de 2013, por medio de la

cual se profesionalizó el ejercicio de tal actividad, norma aplicable acorde a sus artículos 3 literal d, 4 literal c, 6.

Sea del caso precisar que la perito evaluadora, también certificada ADRIANA LUCÍA AGUIRRE PABÓN contratada por la parte pasiva, no hizo pronunciamiento con relación al tema de las mejoras que pretende la parte demandante, pese a contar también con certificación de la ANAV, por eso no obra prueba que desdiga de la existente sobre el tema valuatorio suscrita por la señora JARAMIILLO.

Con relación al tema del reconocimiento de las mejoras planteado en la demanda, cabe agregar con base en el artículo 412 procesal general, que de acuerdo al plano de división material y anexos presentados por la arquitecta María Eugenia Jaramillo aquellas se ubican en los lotes 1 y 5. Que la parte demandante plantea de manera opcional: que los reciban gratis quien reciban las porciones de terreno sobre el cual se hayan levantadas o, que su valor le sea reconocido en forma proporcional a los condueños acorde a los porcentajes de adjudicación sucesoral.

Sobre el particular se considera que si bien los condominos son familia cercana entre si, no es procedente hacer un reconocimiento de mejoras a título gratuito de parte del juzgado por no tener facultad para ello, ni su valor total de \$348.439.000 resulta despreciable, sumado ello al hecho de no obrar prueba que indique consenso de ambas partes en tal sentido.

En su lugar con sujeción al artículo 412 del citado código se deben reconocer las mejoras en proporción a los porcentajes de dominio que les asiste a sus titulares según adjudicación hecha por el Juzgado Tercero de Familia, de modo que en su momento los adjudicatarios de los lotes 1 y 5 deberán reconocer a sus condominos, los valores proporcionales que sobre ellas se les asigne. Valores que determinó la perito y que como este despacho ha verificado en el cuadro anexo resultan acertados.

Cabe agregar en atención a un cuestionamiento que hizo la apoderada inicial del demandado, que a la condueña señora **Nancy Donneys de Holguín** se le debe reconocer un mayor valor por parte del condueño a quien se le asigne el lote 1, en razón a que ella es adjudicataria en un 50% sobre el total del fundo rural objeto de litis.

J. 2 C. C. Palmira
Rad. 76-520-31-03-002-2019-00201-00
Auto decreta división material

Sin más comentarios, el juzgado,

RESUELVE:

PRIMERO: DECRETAR la división material del inmueble ubicado en el corregimiento de Santa Helena, Municipio-El Cerrito Valle del Cauca, identificado con la Matrícula Inmobiliaria **No. 373-100834** de la ORIP de Buga- Valle del Cauca, dentro del proceso divisorio promovido por **ANDRÉS ENRIQUE HOLGUÍN DONNEYS, MARTHA ISAURA HOLGUÍN DONNEYS, ELIANA MARÍA HOLGUÍN DONNEYS** y **NANCY DONNEYS de HOLGUÍN**, en contra del señor **CARLOS AUGUSTO HOLGUÍN DONNEYS**.

SEGUNDO: ORDENAR que los condueños a quienes se les asigne los lotes 1 y 5 del plano de división material incorporado con la demanda, deben reconocer en favor de sus condueños las sumas relacionadas en el folio 12 de la demanda.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

**LUZ AMELIA BASTIDAS SEGURA
JUEZ**

Firmado Por:

Luz Amelia Bastidas Segura
Juez
Juzgado De Circuito
Civil 002
Palmira - Valle Del Cauca

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: **de6af017ae07d5d032b8fc3201865c4ab0b5c4173ee2f4466c9819f505d7dbfe**

Documento generado en 10/06/2022 11:40:30 AM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:

<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>