



**JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO
PALMIRA VALLE**

Enero dieciocho (18) de dos mil veinticuatro (2.024)

Sentencia número: 0003

ASUNTO : SENTENCIA APRUEBA PARTICIÓN MATERIAL
PROCESO : DIVISORIO
DEMANDANTE : GRUPO SAN LUIS S.A.S.
DEMANDADO : RAMIRO MOLINA SANCLEMENTE
RADICACIÓN : 765203103003-2022-00092-00

Procede el Despacho a **resolver sobre las pretensiones del presente proceso DIVISORIO** promovido por la sociedad **GRUPO SAN LUIS S.A.S.** contra el señor **RAMIRO MOLINA SANCLEMENTE**, pues se encuentra agotado el trámite procedimental correspondiente, sin que se presentara oposición por la parte demandada, se procede a proferir el fallo que en derecho corresponda.

ANTECEDENTES

Como pretensión principal la sociedad **GRUPO SAN LUIS S.A.S.** solicitó a través de apoderado judicial, **se ordenará y aprobará la división material** del bien inmueble con un área de cinco hectáreas con seis mil quinientos trece metros con setenta y tres centímetros cuadrados (5 Has, 6.513,73 Mts²), identificado con el FMI 373-72967 de la ORIP de Buga (V), con cédula catastral número 762480001000000010405000000000, con los siguientes linderos: "**NORTE**, con predio segregado y vendido a la Sociedad Grupo San Luis SAS; **ORIENTE**, con predio del señor Ramiro Molina; **SUR**, con predio de la Hacienda La Cristalina y **OCCIDENTE**, con predio del Municipio de El Cerrito", del cual la demandante **tiene derecho de dominio equivalente al 84.79%** y, el demandado **RAMIRO MOLINA SANCLEMENTE** tienen propiedad sobre el mismo bien, pero en un **15,21%**.

La demandante fundamentó sus peticiones en los siguientes hechos:

- Que la demandante GRUPO SAN LUIS S.A.S. es copropietaria de un lote de terreno en común y proindiviso con el señor RAMIRO MOLINA SANCLEMENTE.
- Que el Lote de terreno tiene un área de cinco hectáreas con seis mil quinientos trece metros con setenta y tres centímetros cuadrados (5 Has, 6.513,73 Mts²), identificado con el FMI 373-72967 de la ORIP de Buga (V), con cédula catastral número 762480001000000010405000000000, con los siguientes linderos: "**NORTE**, con predio segregado y vendido a la Sociedad Grupo San Luis SAS; **ORIENTE**, con predio del señor Ramiro Molina; **SUR**, con predio de la Hacienda La Cristalina y **OCCIDENTE**, con predio del Municipio de El Cerrito" según la Escritura Pública de compra No. 993 del "5 de marzo de 2011 de la Notaría Octava del Circulo de Cali.

- Que, sobre el inmueble mencionado, la demandante GRUPO SAN LUIS S.A.S. tiene un derecho de dominio que corresponde al 84.79%; aunado a ello, por no estar constreñida la sociedad a mantenerse en indivisión ya que no se ha sido pactada con el demandado, máxime cuando este no se ha negado a la realización de la división.
- Enuncian que la división material del inmueble es viable debido a la proporción que ostentan demandante y demandado por cuanto al dividir el predio en las áreas que reposan en el plano de división propuesto, no se configura restricción alguna, ya que son medidas que se ajustan a lo establecido en el POT de El Cerrito (V), de acuerdo a la Resolución No. 002-248-2-7 del 14 de enero de 2.019 expedida por la Oficina Asesora de Planeación Municipal de El Cerrito Valle; misma por la cual se aprobó el plano y se autoriza la licencia en la modalidad de subdivisión material (pg. 19 sec. 3)
- Por lo que si es viable fraccional el inmueble para adjudicar a cada comunero su parte; tal como lo fue establecido en el dictamen realizado por el perito evaluador señor DIEGO LEYES DIAZ con C.C. 94'268.088 Avaluador Nacional con matrícula No. AVAL-L-94268088 R.N.A.-A.V.A., el inmueble objeto del presente litigio arrojó un avalúo de \$747'933.100.00

ACTUACIÓN PROCESAL

1. Admisión de la demanda:

Una vez corresponde por reparto, se procedió con la admisión de la demanda a través de auto No. 0750 del 19-jul-2022¹.

2. Notificación:

El demandado se tuvo notificadas personalmente el día **10 de febrero de 2023**, de conformidad con lo previsto en el artículo 8 de la Ley 2213 de 2022².

3. Contestación:

El demandado RAMIRO MOLINA SANCLEMENTE dejó vencer el término de traslado, el 24 de febrero de 2023, sin presentar contestación a la demanda ni presentar excepciones previas o de fondo ni oponerse a la división deprecada³; razón por la cual, mediante auto No. 323 del 10 de marzo de 2023 se tuvo por no contestada la demanda.

4. Del decreto de la división:

Surtido el tramite del caso, este estrado judicial mediante auto No. 0323 del 10 de marzo de 2023⁴, decretó la división material del inmueble objeto del presente proceso, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 373-72967 de la ORIP de Buga (V), en dos lotes, para ser entregados a cada uno de los comuneros según corresponda, en proporción a sus derechos y, conforme a la fórmula de división propuesta por la parte demandante, la cual fue acogida por la parte demandada al guardar silencio y por este despacho.

¹ Ver sec. 07 E.D.

² Ver sec. 14 E.D.

³ Ver sec. 15 E.D.

⁴ Ver sec. 15 E.D.

El trabajo de partición fue presentado con la demanda, sin que fuera cuestionado por el demandado. En el trabajo de partición se indicó que el inmueble objeto del presente proceso es objeto de división material, sin que el mismo pierda su valor o pueda afectar sus construcciones, lo anterior, de conformidad con el P.O.T. y Resolución No. 002-248-2-7 del 14 de enero de 2.019 expedida por la Oficina Asesora de Planeación Municipal de El Cerrito Valle.

CONSIDERACIONES

Las reglas que sirven de apoyo para efectuar el trabajo de división de la cosa común, están consagradas en los artículos 2335 y siguientes del Código Civil.

El artículo 2338, prevé que cuando vaya a dividirse un terreno común, se evaluará por peritos y su valor total se distribuirá entre todos los interesados en proporción de sus derechos, verificado lo cual, se procederá a adjudicar a cada interesado una porción de terreno del valor que le hubiere correspondido.

El artículo 35 de la Ley 57 de 1887, aclara que, para efectuar la división del cuasicontrato de comunidad, en principio se puede hacer directamente por los interesados, sin necesidad de acudir a autoridad judicial alguna; esto siempre y cuando, exista unánime acuerdo y todos sean capaces. A contrario sensu, se requiere la intervención judicial, solo cuando exista desacuerdo entre los comuneros, o cuando todos no se avienen a la división.

Por su parte el artículo 2335 ibidem, señala que la división de las cosas comunes, y los derechos y las obligaciones que de ella resulten, se sujetaran a las disposiciones que siguen, y en lo allí no previsto se tendrá en cuenta las reglas de la partición de la herencia.

Las normas procesales aplicables, son las contenidas en los artículos 406 al 418 del Código General del Proceso.

Análisis del trabajo de partición:

Se tiene entonces que el trabajo de partición fue presentado junto con la demanda como lo señala el artículo 411 del C.G.P., dicha experticia fue aceptada por el demandado, efectuándose la división del bien inmueble así:

- 1. El lote uno (01): asignado** a la sociedad GRUPO SAN LUIS SAS NIT. 800160940-6, con **un área de 47.917,99 m², equivalente al 84,79%**, comprendiendo los siguientes linderos: **norte:** del Punto 1, con coordenadas N 901078 ; E 1083363 en línea recta, en longitud de 404.10 metros, con el predio 76-248-0001-0001-0459-000 ALTAMIRA, hoy de propiedad de GRUPO SAN LUIS S.A.S.; hasta llegar al Punto 1.1, **Por el oriente:** del Punto 1.1, con coordenadas N 901089 ; E 1083760 en línea recta en longitud de 13.40 metros, con el predio 76-248-0001-0001-0404-000 AGUA CLARA UNO, de propiedad de RAMIRO MOLINA SANCLEMENTE, hasta llegar al Punto 1.2 continua esta colindancia en el Punto 1.2, con coordenadas N 901076 ; E 1083761 en línea recta, en longitud de 79.80 metros, línea divisoria de la presente DIVISIÓN MATERIAL, con el predio AGUA CLARA DOS, LOTE RESERVA, para el propietario RAMIRO MOLINA SANCLEMENTE, hasta llegar al Punto 3.2, **Por el sur:** del Punto 3.2, con coordenadas N 900987 ; E 1083764 en línea semi recta, en longitud de 170.40 metros, siguiendo por el Callejón Privado al medio con otro predio 76-248-0001-0001-0335-000 HACIENDA LA CRISTALINA, hasta llegar al Punto 3.3, después sigue la colindancia

del Punto 3.3, con coordenadas N 900965 ; E 1083591 en línea semi recta en longitud de 234.90 metros, continuando con el mismo Callejón Privado al medio con otro predio 76-248-0001-0001-0035-000 HACIENDA LA CRISTALINA, hasta llegar al Punto 4. **Por el occidente:** del Punto 4, con coordenadas N 900957; E 1083361 en línea semi recta en longitud de 122.90 metros, con el predio 76-248-0001-0001-0403-000 LOTE PTAR, propiedad del MUNICIPIO EL CERRITO, hasta llegar al Punto hasta retornar al Punto 1.

- 2. El lote dos (02)**, asignado al señor RAMIRO MOLINA SANCLEMENTE con **un área de 8.595,74 m² equivalente al 15,21%**, comprendiendo los siguientes linderos: **Por el norte:** del Punto 1.2, con coordenadas N 901076 ; E 1083761 en línea recta, en longitud de 75.20 metros, con el predio 76-248-0001-0001-0404-000 AGUA CLARA UNO, hoy de propiedad de RAMIRO MOLINA SANCLEMENTE, hasta llegar al Punto 2, **Por el oriente:** del Punto 2, con coordenadas N 901076 ; E 1083836 en línea recta, en longitud de 118.10 metros, con el predio 76-248-0001- 0001-0404-000 AGUA CLARA UNO, hoy de propiedad de RAMIRO MOLINA SANCLEMENTE, hasta llegar al Punto 3, **Por el sur:** del Punto 3, con coordenadas N 900958 ; E 1083831 en línea recta, en longitud de 68.20 metros, con el predio 76-248-0001-0001-0256-000 HACIENDA LA CRISTALINA hasta llegar al Punto 3.1, **Por el occidente:** del Punto 3.1, con coordenadas N 900955 ; E 1083763 allí se topa con el callejón de acceso al predio, línea recta en longitud de 31.10 metros, después se retoma la colindancia en el Punto 3.2, con coordenadas N 900987 ; E 1083764 en línea recta de la presente DIVISIÓN MATERIAL en longitud de 79.80 metros, con el predio AGUA CLARA DOS, LOTE A SEGREGAR, para el propietario GRUPO SAN LUIS S.A.S., hasta retornar al Punto 1.2, cerrado el polígono de forma irregular, en el mismo punto 1.2.

La anterior partición fue realizada por el Perito Avaluador, Profesional Agrícola DIEGO LEYES DIAZ con C.C. 94.268.088 y Certificación Profesional 54569-021263 COPNIA Consejo Profesional Nacional de Ingenieros y Afines.

En consecuencia, este despacho no observa vicios procedimentales que puedan generar nulidad de lo actuado, o la sentencia que se profiera de fondo.

Se tiene entonces que el artículo 410 del C.G.P., prescribe que ejecutoriada el auto que decreta la partición, el juez dictará sentencia, en la que determinará como será partida la cosa, teniendo en cuenta los dictámenes periciales aportados por las partes.

Respecto del trabajo de partición presentado con la demanda y rendido por el perito evaluador señor DIEGO LEYES DIAZ, encuentra este despacho que se ajusta a derecho en consecuencia, se impartirá su aprobación.

Sobre las costas, el despacho se abstendrá de pronunciarse, en el entendido que no fueron causadas, además la parte demandante solicito condena en costa siempre y cuando hubiese oposición. (art. 365 C.G.P.)

DECISIÓN

En razón y mérito de lo expuesto, el **JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE PALMIRA**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley y la Constitución,

FALLA:

PRIMERO: APROBAR en todas y cada una de sus partes el trabajo de partición del predio identificado con el FMI No. 373-72967 Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Buga; e identificado con la cedula catastral 76-248-0001-0001-0405-000, presentado con la demanda y, rendido por el Perito Avaluador, profesional Agrícola señor DIEGO LEYES DIAZ con C.C. 94.268.088 y Certificación Profesional 54569-021263 COPNIA Consejo Profesional Nacional de Ingenieros y Afines.

SEGUNDO: En consecuencia, la división material del inmueble identificado con el FMI No. 373-72967 de la ORIP de Buga (V), queda tal como se determinó en el trabajo de partición, así:

- 1. El lote uno (01): asignado** a la sociedad GRUPO SAN LUIS S.A.S. NIT. 800160940-6, con **un área de 47.917,99 m², equivalente al 84,79%**, comprendiendo los siguientes linderos: **norte:** del Punto 1, con coordenadas N 901078 ; E 1083363 en línea recta, en longitud de 404.10 metros, con el predio 76-248-0001-0001-0459-000 ALTAMIRA, hoy de propiedad de GRUPO SAN LUIS S.A.S.; hasta llegar al Punto 1.1, **Por el oriente:** del Punto 1.1, con coordenadas N 901089 ; E 1083760 en línea recta en longitud de 13.40 metros, con el predio 76-248-0001-0001-0404-000 AGUA CLARA UNO, de propiedad de RAMIRO MOLINA SANCLEMENTE, hasta llegar al Punto 1.2 continua esta colindancia en el Punto 1.2, con coordenadas N 901076 ; E 1083761 en línea recta, en longitud de 79.80 metros, línea divisoria de la presente DIVISIÓN MATERIAL, con el predio AGUA CLARA DOS, LOTE RESERVA, para el propietario RAMIRO MOLINA SANCLEMENTE, hasta llegar al Punto 3.2, **Por el sur:** del Punto 3.2, con coordenadas N 900987 ; E 1083764 en línea semi recta, en longitud de 170.40 metros, siguiendo por el Callejón Privado al medio con otro predio 76-248-0001-0001-0335-000 HACIENDA LA CRISTALINA, hasta llegar al Punto 3.3, después sigue la colindancia del Punto 3.3, con coordenadas N 900965 ; E 1083591 en línea semi recta en longitud de 234.90 metros, continuando con el mismo Callejón Privado al medio con otro predio 76-248-0001-0001-0035-000 HACIENDA LA CRISTALINA, hasta llegar al Punto 4. **Por el occidente:** del Punto 4, con coordenadas N 900957; E 1083361 en línea semi recta en longitud de 122.90 metros, con el predio 76-248-0001-0001-0403-000 LOTE PTAR, propiedad del MUNICIPIO EL CERRITO, hasta llegar al Punto hasta retornar al Punto 1.
- 2. El lote dos (02),** asignado al señor RAMIRO MOLINA SANCLEMENTE con **un área de 8.595,74 m² equivalente al 15,21%**, comprendiendo los siguientes linderos: **Por el norte:** del Punto 1.2, con coordenadas N 901076 ; E 1083761 en línea recta, en longitud de 75.20 metros, con el predio 76-248-0001-0001-0404-000 AGUA CLARA UNO, hoy de propiedad de RAMIRO MOLINA SANCLEMENTE, hasta llegar al Punto 2, **Por el oriente:** del Punto 2, con coordenadas N 901076 ; E 1083836 en línea recta, en longitud de 118.10 metros, con el predio 76-248-0001- 0001-0404-000 AGUA CLARA UNO, hoy de propiedad de RAMIRO MOLINA

SANCLEMENTE, hasta llegar al Punto 3, **Por el sur:** del Punto 3, con coordenadas N 900958 ; E 1083831 en línea recta, en longitud de 68.20 metros, con el predio 76-248-0001-0001-0256-000 HACIENDA LA CRISTALINA hasta llegar al Punto 3.1, **Por el occidente:** del Punto 3.1, con coordenadas N 900955 ; E 1083763 allí se topa con el callejón de acceso al predio, línea recta en longitud de 31.10 metros, después se retoma la colindancia en el Punto 3.2, con coordenadas N 900987 ; E 1083764 en línea recta de la presente DIVISIÓN MATERIAL en longitud de 79.80 metros, con el predio AGUA CLARA DOS, LOTE A SEGREGAR, para el propietario GRUPO SAN LUIS S.A.S., hasta retornar al Punto 1.2, cerrado el polígono de forma irregular, en el mismo punto 1.2.

Se deberá abrir por cada división una nueva matrícula inmobiliaria.

TERCERO: INSCRIBIR la partición y esta sentencia en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Palmira (V). Expídase las copias digitales correspondientes.

CUARTO: PROTOCOLIZAR, la presente sentencia y demás actuaciones procesales surtidas en el presente asunto, en la Notaria que escojan los interesados.

QUINTO: CANCELESE la inscripción de la demanda vista en la anotación 006 del folio de matrícula inmobiliaria No. 373-72967 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Buga (V). Líbrese la comunicación del caso.

SEXTO: Los gastos corren a cargo de los comuneros en proporción de sus derechos.

NOTIFÍQUESE

El Juez,

CARLOS IGNACIO JALK GUERRERO

NBG

Firmado Por:

Carlos Ignacio Jalk Guerrero

Juez

Juzgado De Circuito

Civil 003

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: **4ef6f9c835b7be753a10e10078d143955589286714f64f7a90a2dc76ac99f4d1**

Documento generado en 17/01/2024 05:39:28 PM

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

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