

REPUBLICA DE COLOMBIA



JUZGADO PROMISCOUO DEL CIRCUITO

PLATO - MAGDALENA

Rad 2022-00186

Plato, quince (15) de enero de dos mil veinticuatro (2024)

PROCESO DECLARATIVO DIVISORIO

Dte: JAVIER SUAREZ RODRIGUEZ

Ddo: EDRULFO BERMUDEZ VEGA Y EDWIN ELIAS MOVILLA MOVILLA

ASUNTO

Procede este Despacho a dictar sentencia frente a la solicitud de división material pretendida dentro del proceso declarativo divisorio propuesto por JAVIER SUAREZ RODRIGUEZ contra EDRULFO BERMUDEZ VEGA Y EDWIN ELIAS MOVILLA MOVILLA, de conformidad con el artículo 410 del CGP, de acuerdo con lo siguiente:

DE LA DEMANDA Y LA CONTESTACIÓN

Como antecedentes, se tiene que: El señor JAVIER SUAREZ RODRIGUEZ por conducto de mandataria judicial, presentó proceso divisorio material, contra los señores EDRULFO BERMUDEZ VEGA Y EDWIN ELIAS MOVILLA MOVILLA, en la que solicitó lo siguiente:

PRIMERA: Que se decrete la División Material del predio rural denominado **El Vaticano**, en favor del comunero **JAVIER SUAREZ RODRIGUEZ**, con cabida aproximada de Cuarenta y Cinco Hectáreas y Cuatro Mil Metros cuadrados (45Ha + 4.000M2) ubicado en jurisdicción del Municipio de Plato Magdalena, con los siguientes linderos. **NORTE.** Linda con predio Villa Mónica, antes de propiedad de Roberto Martelo Ochoa, hoy de propiedad de Juan Evangelista Mari Ortiz. **SUR.** Linda con predio denominado Príncipe El Principio de propiedad de Luis Alfredo Larios Mola. **ESTE.** Linda con predio carretable a Pinto, Plato, en medio denominado Villa Calixta de propiedad de Carlos Emiro Castro. **OESTE.** Linda con predio denominado La Esperanza de propiedad de Alfonso Ospino Guillen, cuota parte esta que no obstante a las medidas y linderos fue adquirida como cuerpo cierto, distinguido con el número de Matrícula Inmobiliaria **226-2251**, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos Del Círculo de Plato Magdalena, concediéndosele su cuota de acuerdo al plano topográfico que se adjunta, teniéndose los linderos y medidas particulares así: Área total Siete Hectáreas más Dos Mil Siento Treinta y seis metros cuadrados (7Ha + 2.136 M2) **NORTE.** Resto del predio del cual se desprende en 634 metros. **SUR.** Predio Villa Maryory de Propiedad de Javier Suárez Rodríguez en 482 metros. **ESTE.** Carretable Cienagueta Aguas Vivas en 100 metros. **OESTE.** Predio Monserrate de propiedad de Jesús Duran en 206 metros. Este predio que se segrega se denominará **“Los Campanos”**

Además, solicitó que:

SEGUNDA: Que se ordene el pago de las mejoras totales del predio las cuales se encuentran valuadas de acuerdo a informe pericial anexo, realizado por el perito evaluador Arq. Orlando Alfaro Arrieta con matrícula profesional No. A08052002-72229119, el cual es de setenta y tres millones cuatrocientos cincuenta y siete mil seiscientos diez pesos (\$73.457.610.00), correspondiendo a mi prohijado el 15.889% es decir Once Millones Seiscientos Setenta y Un mil Seiscientos Setenta y Nueve pesos con sesenta y cinco centavos ML (\$11.671.679,65), suma que deberán pagar los dos comuneros.

Como supuestos facticos relevantes jurídicamente el actor adujo que:

PRIMERO: Mi mandante el Doctor **JAVIER SUAREZ RODRÍGUEZ**, mediante Escritura Pública número Treinta y Tres (33) de fecha nueve (09) de Marzo de 2022, otorgada en la Notaría Única del Circulo de Tenerife Magdalena, registrada en el folio de matrícula inmobiliaria número 226-2251, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del Circulo de Plato Magdalena, adquirió en comunidad y proindiviso la cuota parte del **15.889%** del derecho de dominio, posesión, y propiedad con sus anexidades y mejoras por venta que le hiciera la señora **NOHEMY DEL CARMEN CAMARGO BUSTAMANTE**, sobre el lote de terreno rural denominado El Vaticano con cabida aproximada de Cincuenta y Seis Hectáreas y Dos Mil Quinientos Metros Cuadrados (56 Has y 2.500 Mts²) ubicado en el corregimiento de Aguas Vivas, jurisdicción del Municipio de Plato Magdalena, con los siguientes linderos generales. **NORTE.** Linda con predio Villa Mónica, antes de propiedad de Roberto Martelo Ochoa, hoy de propiedad de Juan Evangelista Mari Ortiz. **SUR.** Linda con predio denominado Príncipe El Principio de propiedad de Luis Alfredo Larios Mola. **ESTE.** Linda con predio carreteable a Pinto, Plato, en medio denominado Villa Calixta de propiedad de Carlos Emiro Castro. **OESTE.** Linda con predio denominado La Esperanza de propiedad de Alfonso Ospino Guillen, cuota parte esta que no obstante a las medidas y linderos fue adquirida como cuerpo cierto.

Que,

SEPTIMO: Sobre el predio en mención se encuentran construidas unas mejoras de más de 20 años de antigüedad, es decir, que fueron construidas por tradentes anteriores y que en el caso de esta diisión deben ser también divididas o reconocido su valor por el o los comuneros que deseen tomarlas. Estas mejoras consisten en una casa de habitación construida en bloque y cemento, con cubierta de zinc, pisos de cemento, una cocina en madera y zinc, corrales de vareta y postes de madera, transformador para servicio de energía eléctrica. Caney trasero construido en madera y cubierta.

OCTAVO: La cuota parte del 15.889% del derecho de dominio, posesión, y propiedad con sus anexidades y mejoras en proindiviso dado en venta por la señora Nohemy Del Carmen Camargo Bustamante, sobre el lote de terreno rural denominado El Vaticano a mi representado, le fue adjudicada a la señora Camargo Bustamante en la Sucesión Intestada de sus señores padres Rafael Eduardo Camargo Alfaro y Eladia Bustamante De Camargo cursante ante el Juzgado Noveno de familia Del Distrito de Barranquilla, mediante auto aprobatorio adiado 10 de julio de 2013.

ACTUACIÓN PROCESAL

Mediante auto del 12 de diciembre de 2022, este Juzgado admitió la demanda, ordenando correr traslado a la parte demandada por el término de días (10) días conforme lo contempla en el artículo 409 del C. G. del P., en igual sentido, se ordenó el registro de la presente demanda sobre el inmueble objeto de división de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Plato, Magdalena.

La parte demandada, se tuvo notificada por aviso el día 4 de septiembre de 2023 (folio 21 E.D), empero, guardo silencio. Así pues, teniendo en cuenta que no existe contradicción sobre el dictamen aportado con la demanda ni sobre el proyecto de partición presentado y ejecutoriado el auto interlocutorio del 21 de noviembre de año inmediatamente anterior con el cual se decretó la división, de conformidad a lo establecido en el artículo 410 del C. G. del Proceso, se procede a dictar la presente sentencia, previa las siguientes consideraciones.

CONSIDERACIONES

Están dados los presupuestos procesales, esto es, las condiciones de capacidad para ser parte y las de demanda en forma, que permiten que el asunto pueda fallarse de fondo por este despacho. Siendo predicable lo anterior, también lo es, que no se encuentra demostrada ninguna nulidad plausible de declararse oficiosamente, como tampoco las partes la alegaron.

Además, los procesos divisorios tienen por objeto ponerle fin a la comunidad existente en relación con un bien o un conjunto de bienes determinados; esto en tanto el Código Civil, artículo 334, así como el Código General del Proceso, artículo 406, consagran que todo comunero puede pedir la división material de la cosa común, o su venta para que se distribuya el producto, en modo similar el artículo 2323 del C.C. prevé que es "derecho de cada uno de los comuneros sobre la cosa común, es el mismo que el de los socios en el haber de la sociedad conyugal", por tanto, la cuota que corresponde a los comuneros sobre la cosa común, pertenece al patrimonio particular de cada uno de ellos; emergiendo necesario su individualización y la posibilidad de no permanecer en indivisión.

Su trámite especial está contenido a partir del artículo 406 de la norma adjetiva, así, el contenido del numeral 1 del artículo 410 ídem, estableciendo que "(...) Ejecutoriado el auto que decreta la división, el juez dictará sentencia en la que determinará cómo será partida la cosa, teniendo en cuenta los dictámenes aportados por las partes"

La ley procesal civil establece que todo comunero puede pedir la división material de la cosa común, cuando se trate de bienes que puedan partirse materialmente, sin que los derechos de los dueños desmerezcan por el fraccionamiento. En los demás casos procederá la venta, para que se distribuya el producto entre ellos. Es patente, que la finalidad exclusiva

del proceso divisorio es poner fin al estado de indivisión, pues nadie puede ser obligado a vivir en comunidad perpetua. Bajo estos supuestos, existen dos tipos de procesos, según la pretensión invocada: i) la división material de la cosa común, cuando los comuneros se proponen quedarse con parte del bien en proporción a sus derechos, pretendiendo convertir esa cuota parte ideal indivisa y abstracta en algo concreto y determinado; y, ii) la venta de la cosa común o ad valorem, para que una vez realizada, se distribuya su producto entre los comuneros, de acuerdo con su parte. Así las cosas. La división material es procedente cuando se trate de bienes que pueden partirse materialmente sin que su valor desmerezca por el fraccionamiento- artículo 407 C.G.P. y, la venta cuando se trate de bienes que, por el contrario, no sean susceptibles de partición material o cuyo valor desmerezca por su división en partes materiales. Las dos modalidades anteriores tienen como finalidad dilucidar lo concerniente a la procedencia de la división, posteriormente cada una sigue su trámite respectivo, es decir, demarca una fase a partir de la cual se verifica realmente la división, bien para distribuir el dinero producto del remate o para aprobar la partición.

CASO CONCRETO

Cómo se dejó explicado y de mostrado con la demanda sus anexos, se tiene que el señor JAVIER SUAREZ RODRIGUEZ reclama la separación de su predio y que comparte con los señores EDRULFO BERMUDEZ VEGA Y EDWIN ELIAS MOVILLA MOVILLA, inmueble rural denominado El Vaticano distinguido con el número de Matrícula Inmobiliaria 226-2251, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos Del Circulo de Plato Magdalena.

En consecuencia, son requisitos formales indispensables en la acción que nos ocupa y por ende, su prosperidad los siguientes: 1. El demandante debe tener la calidad de comunero y dirigir la demanda contra todos los demás comuneros. 2. Debe allegar la prueba de que son condueños y el certificado del Registrador de Instrumentos Públicos sobre la situación jurídica del inmueble. 3 La demanda debe inscribirse en el registro de instrumentos públicos competente.

Demostrados como está documentalmente el cumplimiento de los requisitos legales, antes mencionados, es necesario resaltar que además, según el artículo 407 del Estatuto Adjetivo, establece cuál es la limitación que impediría ordenar la división material de un inmueble, a la letra, establece "salvo lo dispuesto en leyes especiales, la división material será procedente cuando se trate de bienes que puedan partirse materialmente sin que los derechos de los condueños desmerezcan por el fraccionamiento. En los demás casos, procederá la venta"

Así las cosas, la lectura del certificado de tradición inmueble rural denominado El Vaticano distinguido con el número de Matrícula Inmobiliaria 226-2251, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos Del Circulo de Plato Magdalena, da cuenta que el actor y los demandados son comuneros, que se hizo la anotación de la presente demanda en el registro público y que además el bien, es de aquellos que permite su partición de

acuerdo a su naturaleza, tal como se formuló la división material, la cual fue soportada con dictamen pericial, y que, resalta el despacho, no fue objeto de oposición por parte del copropietario demandado y que, defendió los derechos de los condueños y estos no se afectan; pues se divide el bien común en dos lotes así:

LOTE No. 1 A DENOMINAR "LOS CAMPANOS" Área total Siete Hectáreas más Dos Mil Siento Treinta y seis metros cuadrados (7Ha + 2.136 M2) NORTE. Resto del predio del cual se desprende en 634 metros. SUR. Predio Villa Maryory de Propiedad de Javier Suárez Rodríguez en 482 metros. ESTE. Carreteable Cienagueta Aguas Vivas en 100 metros. OESTE. Predio Monserrate de propiedad de Jesús Duran en 206 metros. Este predio que se segrega se denominará "Los Campanos"

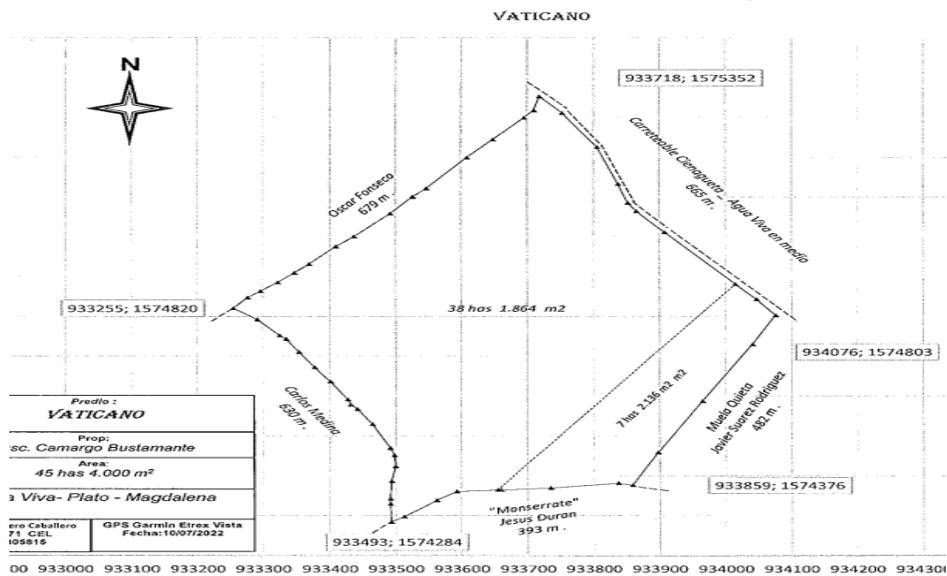
Este lote se le adjudicara al señor JAVIER SUAREZ RODRÍGUEZ, mediante Escritura Pública número Treinta y Tres (33) de fecha nueve (09) de Marzo de 2022, otorgada en la Notaría Única del Circulo de Tenerife Magdalena, registrada en el folio de matrícula inmobiliaria número 226-2251, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del Circulo de Plato Magdalena, adquirió en comunidad y proindiviso la cuota parte del 15.889% del derecho de dominio, posesión, y propiedad con sus anexidades y mejoras por venta que le hiciera la señora NOHEMY DEL CARMEN CAMARGO BUSTAMANTE, sobre el lote de terreno rural denominado El Vaticano con cabida aproximada de Cincuenta y Seis Hectáreas y Dos Mil Quinientos Metros Cuadrados (56 Has y 2.500 Mts2) ubicado en el corregimiento de Aguas Vivas, jurisdicción del Municipio de Plato Magdalena.

LOTE No. 2 DENOMINADO "EL VATICANO". Los comuneros EDWIN ELÍAS MOVILLA MOVILLA y EDRULFO BERMÚDEZ VEGA, continuaran en comunidad del predio "El Vaticano" que resta de la mayor extensión con área resultante de Treinta y Ocho Hectáreas más mil ochocientos sesenta y cuatro metros cuadrados (38 Ha + 1.864 M2) alinderado así: NORTE: Con predio de Oscar Fonseca en 679 metros. SUR. Con predio "Los Campanos" de Javier Suarez Rodríguez en 634 metros y Jesus Duran en 193 metros. ESTE. Con carreteable Cienagueta-Aguas Vivas en medio, predio "Villa Calixta" de Carlos Emiro Castro en 565 metros. OESTE. Con predio de Carlos Medina en 630 metros.

Lo anterior, ya que el demandado EDRULFO BERMÚDEZ VEGA, quien mediante Escritura Pública número Mil Quinientos Sesenta y Siete (1567) de fecha tres (03) de Noviembre de 2020, otorgada en la Notaría Segunda del Circulo de Barranquilla, registrada en la matrícula inmobiliaria número 226-2251, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del Circulo de Plato Magdalena, adquirió en comunidad y en proindiviso, como cuerpo cierto, la cuota parte del 67.2888% del derecho de dominio, posesión, y propiedad con sus anexidades y mejoras por venta que le hicieran los señores ÁLVARO DAVID CAMARGO LUNA, LUIS ALBERTO CAMARGO LUNA, INGRID BEATRICE CAMARGO COHEN Y PIER ANGELI CAMARGO COHEN, sobre el bien inmueble descrito en el punto que antecede.

Y al señor EDWIN ELÍAS MOVILLA MOVILLA, mediante Escritura Pública número Noventa y Tres (93) de fecha dieciséis (16) de Febrero de 2021, otorgada en la Notaría Única del Circulo de Córdoba Bolívar, registrada con la matrícula inmobiliaria

número 226-2251, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del Circulo de Plato Magdalena, adquirió en comunidad y en proindiviso la cuota parte del 16,8222% del derecho de dominio, posesión, y propiedad con sus anexidades y mejoras por venta que le hiciera el señor Alberto José Camargo Gámez, sobre el mismo bien inmueble descrito en el punto primero de los hechos de esta demanda.



Además, debe recordarse que el actor de conformidad con el artículo 412 del cgp, que dice:

“En el auto que decrete la división o la venta el juez resolverá sobre dicha reclamación y si reconoce el derecho fijará el valor de las mejoras.” Y como en el auto del 21 de noviembre pasado el despacho decretó la división, pero no se pronunció sobre las mejoras, deberá adicionarse lo correspondiente a ellas, accediendo al reconociendo del derecho y fijando su valor.

Y se tiene que el 6 de diciembre del pasado 2023 se resolvió el reconocimiento y pago de las mejoras que el actor realizó sobre el predio a dividir (pretensión segunda) y que demostró existen materialmente, así como su cuantificación con la prueba pericial que se anexare y que fuere realizada por el Arquitecto ORLANDO ALFARO ARRIETA, la cual merece la credibilidad del caso, por la idoneidad del perito de conformidad a la experiencia demostrada en el tema, la claridad exactitud de su experticia al momento de explicar la metodología utilizada para las conclusiones y que habiéndose dado traslado de ella, cuando se les notificó a los demandados guardaron silencio, permitirá decidir teniendo ello como prueba suficiente.

Condenará a los demandados EDRULFO BERMUDEZ VEGA Y EDWIN ELIAS MOVILLA MOVILLA al pago del derecho de mejoras a favor del demandante señor **JAVIER SUAREZ RODRÍGUEZ** en la suma de ONCE MILLONES SEISCIENTOS SETENTA Y UN MIL SEISCIENTOS SETENTA Y NUEVE PESOS CO SESENTA Y CINCO CENTAVOS (\$11.671.679,65)equivalente al 15.889% del valor total de las mejoras realizadas sobre el predio.

El titular de mejoras antes reconocidas y que no estén situadas en la parte adjudicada a él, podrá ejercitar el derecho de retención en el acto de la entrega y conservar el inmueble hasta cuando le sea pagado su valor.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Promiscuo del Circuito de Plato, Magdalena, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

RIMERO. Decretar, la división material del inmueble objeto de la acción e identificado inmueble rural denominado El Vaticano distinguido con el número de Matrícula Inmobiliaria 226-2251, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos Del Círculo de Plato Magdalena, en dos lotes, para ser entregados a cada los comuneros de acuerdo con lo que les corresponde en proporción a sus derechos y conforme las razones anotadas.

SEGUNDO. Téngase como división material de arreglo el presentado por la parte actora, el cual determinó la partición y adjudicación del bien inmueble de la siguiente manera:

LOTE No. 1 A DENOMINAR "LOS CAMPANOS" Área total Siete Hectáreas más Dos Mil Siento Treinta y seis metros cuadrados (7Ha + 2.136 M2) NORTE. Resto del predio del cual se desprende en 634 metros. SUR. Predio Villa Maryory de Propiedad de Javier Suárez Rodríguez en 482 metros. ESTE. Carreteable Cienagueta Aguas Vivas en 100 metros. OESTE. Predio Monserrate de propiedad de Jesús Duran en 206 metros. Este predio que se segrega se denominará "Los Campanos"

LOTE No. 2 DENOMINADO "EL VATICANO". Los comuneros EDWIN ELÍAS MOVILLA MOVILLA y EDRULFO BERMÚDEZ VEGA, continuaran en comunidad del predio "El Vaticano" que resta de la mayor extensión con área resultante de Treinta y Ocho Hectáreas más mil ochocientos sesenta y cuatro metros cuadrados (38 Ha + 1.864 M2) alinderado así: NORTE: Con predio de Oscar Fonseca en 679 metros. SUR. Con predio "Los Campanos" de Javier Suarez Rodríguez en 634 metros y Jesus Duran en 193 metros. ESTE. Con carreteable Cienagueta-Aguas Vivas en medio, predio "Villa Calixta" de Carlos Emiro Castro en 565 metros. OESTE. Con predio de Carlos Medina en 630 metros.

TERCERO. Ordenar el registro de esta sentencia inmueble rural denominado El Vaticano distinguido con el número de Matrícula Inmobiliaria 226-2251, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos Del Círculo de Plato Magdalena, para las anotaciones y segregaciones a que haya lugar, expidiendo para el efecto copia integral de este proveído y del trabajo de partición, gastos que serán asumidos por las partes.

CUARTO. SIN CONDENA en costas a la parte demandada, por no haber existido una oposición real y porque los gastos de la división son de cargo de todos los comuneros en proporción a sus derechos, con derecho a compensación y reembolso.

QUINTO: CONDENARÁ a los demandados EDRULFO BERMUDEZ VEGA Y EDWIN ELIAS MOVILLA MOVILLA, al pago del derecho de mejoras a favor del demandante señor JAVIER SUAREZ RODRÍGUEZ en la suma de ONCE MILLONES SEISCIENTOS SETENTA Y UN MIL SEISCIENTOS

SETENTA Y NUEVE PESOS CO SESENTA Y CINCO CENTAVOS (\$11.671.679,65) equivalente al 15.889% del valor total de las mejoras realizadas sobre el predio

SEXTO: Ejecutoriada la presente decisión, archívese el expediente.

NOTIFÍQUESE Y CÚPLASE



JORGE ESCORCIA SUBIROZ

JUEZ

**JUZGADO PROMISCOU DEL CIRCUITO DE PLATO -MAGDALENA-
ESTADO**

**Fijado en el ESTADO No. 002 en la secretaria,
Hoy dieciséis (16) de enero de dos mil
veinticuatro siendo las 08:00 am
CHRISTIAN ANDRES MAZENETT ALVIS
SECRETARIO AD-HOC**