

**JUZGADO CUARTO CIVIL MUNICIPAL**  
**Manizales, doce (12) de enero de dos mil veintidós (2022)**

Procede el Despacho a resolver el recurso de reposición formulado por la apoderada de la señora CAROLINA VÉLEZ JARAMILLO en contra del auto de fecha 16 de noviembre de 2021, por medio del cual se negó la división “material” del bien inmueble de propiedad de la recurrente y del señor ROBINSON VÉLEZ JARAMILLO; predio urbano ubicado en la carrera 26 y 27 N° 26-24 del municipio de Manizales (Caldas), identificado con el código catastral Nro. 01-05-00-00-0103-0000-8-00-00-00000 y matrícula inmobiliaria Nro. 100-38160 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la ciudad de Manizales, delimitado por los siguientes linderos: ###POR EL ORIENTE, con la calle 23; POR EL SUR, con propiedad de JESÚS MARÍA LONDOÑO; POR EL OCCIDENTE, con propiedad que era de la vendedora RAQUEL KAFFURE DE ARANGO hoy de otro dueño; POR EL NORTE, con propiedad del señor LUIS JARAMILLO###, por las razones expuestas en la parte motiva de este proveído.

Lo primero que debe advertirse es que el recurso fue interpuesto oportunamente y se encuentra debidamente sustentado, razón por la cual se le imprimirá el trámite que en derecho corresponde (artículo 318 del CGP).

La primera queja se refiere al trámite dado por esta funcionaria al proceso, dado que en concepto de la profesional del derecho se debió convocar a la audiencia a que alude el artículo 409 del CGP, para que en ella el perito “explicara como quedan los porcentajes nuevamente distribuidos entre los comuneros, teniendo en cuenta tanto los metros del terreno como los de construcción, por cuanto, antes que afectar sus derechos, los benefician, con la división material propuesta, al menos siendo posible ésta en uno de los inmueble (sic)”.

Además, que acusa a esta funcionaria de haber adoptado una posición prejuiciosa reflejada desde la inadmisión de la demanda y ahora con la negativa de la división.

El segundo reparo se refiere a la “reticencia” del despacho en atender la solicitud de división material pretendida en el proceso, considera que se tomó una decisión sin otorgar a la parte demandante el derecho a justificar la posición.

Se asegura que “los porcentajes tanto del 10 como del 90% que ha distribuido /... (el perito evaluador/) a cada uno de los comuneros los hizo teniendo en cuenta tanto los 300,59m<sup>2</sup> de terreno, como los 243,19m<sup>2</sup> de construcción que tiene el inmueble. La liquidación se hace teniendo en cuenta un todo sobre el conjunto de metros cuadrados, y no únicamente sobre el terreno, ya que la construcción, también tiene un valor independiente”.

Sobre los motivos por los cuales esta funcionaria negó la solicitud de división material del inmueble, manifestó:

i) En lo que se refiere a que NO se está poniendo fin a la comunidad existente entre quienes son dueños del bien objeto de demanda sino la individualización de las viviendas que lo conforman mediante la asignación de matrículas inmobiliarias independientes,

*“Se informa a la señora Juez, que cuando la expresión se refirió a “la individualización de las viviendas que lo conforman, con asignación de matrículas inmobiliarias independientes”; es porque a ello conlleva el hecho que las dos viviendas si permiten su partición material o separación física, una de la otra, con un muro proindiviso (sic) que existe y las divide, tal y como se proyectó en el correspondiente avalúo, dejando así una sola vivienda tanto material como jurídicamente independiente de la otra, en un 100% en cabeza de uno de los copropietarios.*

*“Es por ello, que sobre la misma vivienda, y sobre la otra, se realizaron los correspondientes levantamientos topográficos indicando los linderos específicos e individualizados, con los cuales quedaría, una vez separada física y material, o mejor partida, de la otra; con el fin de proceder a su respectivo registro.*

*Y la otra casa o vivienda, queda en cabeza de ambos copropietarios cambiándose los porcentajes de copropiedad, para con ello preservar en común y proindiviso, es decir los mismos derechos con igualdad de porcentajes iniciales (10% y 90%) **Es decir, en ésta no es posible la división material sin que desmerezcan sus derechos en el inmueble, quedando en común y proindiviso, sin que sea necesario régimen de propiedad horizontal”.***

*No es posible hacer una interpretación literal del contenido o frase expuesta, al ser ella, una consecuencia de la división o partición material; por cuanto consideramos que debe ser contextualizado al mismo tiempo con la interpretación gráfica anexa en el avalúo, donde se indica como quedan separadas, divididas o partidas materialmente las dos (2) viviendas; de las cuales una queda el 100% en cabeza de uno de ellos.*

*Ver en el avalúo, al f. 11 a 14 los planos que contienen las dos casas y la separación material de las mismas, e igual con fotografía espacial.*

*Es decir, señora Juez, a pesar de la aclaración hecha, se sigue insistiendo por su despacho, que no se está poniendo fin a la comunidad existente entre quienes son dueños del bien objeto de demanda sino la individualización de las viviendas que lo conforman mediante la asignación de matrículas inmobiliarias independientes, y ..”, a lo cual nos preguntamos:*

*¿El poder individualizar materialmente, trae como consecuencia el poder dividir materialmente? Vuelve y se le reitera: \*Se acaba la comunidad en una de las dos viviendas, al quedar adjudicada a uno de los copropietarios, con la independización de las mismas, para no tener que acudir a un proceso de venta en pública subasta sobre una de ellas, en detrimento económico de los intereses de los copropietarios. Ello, ya que ésta “individualización” equivale a una “división material”, o “partición material” del inmueble, que permite partir o dividirlo en dos (2) casas, la cual como se reiteró en la subsanación de la demanda, es posible, gracias a la existencia de un muro divisorio entre ambas casas, y redistribución de los porcentajes, en la otra casa, en la cual quedan en común y proindiviso.\*En nuestro sentir, como consecuencia de la “individualización” o “separación física” se llega a la “partición material”; la cual si bien aclaramos inicialmente, es posible para una (1) de las casas; el hecho de que la otra quede en indivisión, no es pretexto para negarse el acceso a las pretensiones de la demanda, al menos parcial, con respecto a la primera, que si lo admite; máxime cuando en la*

*segunda casa o vivienda, se respetan los porcentajes de los comuneros, los cuales se invierten y distribuyen según sus correspondientes cesiones en la otra, es decir, como una consecuencia lógica de la distribución que se hizo a la otra casa o vivienda”.*

ii) Con respecto a la disminución De acuerdo con la división material propuesta, el derecho de la demandante CAROLINA VÉLEZ JARAMILLO, se vería disminuido notablemente; todo ello contradice el mandato contenido en los artículos 406 y 407 del CGP.

*“Señora juez, Considero desacertado su razonamiento, para calcular los porcentajes que le corresponden a cada uno en el inmueble, partiendo solamente de los 300,59m2de terreno, considerando ésta como el área total del inmueble, dejando de lado los 243,19m2 de construcción que tiene la totalidad del inmueble, los cuales pesan al momento de valorar el inmueble y por ende los porcentajes de ambos copropietarios.*

*La valoración del inmueble aportada como base para esta demanda, se hizo teniendo en cuenta un valor para el terreno y otro para la construcción.*

*Con la división material, A la casa 1 le corresponde el 37.57418044%, que es el equivalente al 10% pero en toda la propiedad, incluyendo terreno y construcción. En conclusión, señora Juez: Los dos copropietarios quedan en igualdad de condiciones, porque:*

*1. La casa número 1 donde Carolina Vélez tenía el 10% pasa a tener el 37.57418044%, quedando mejorada; es decir, su derecho no desmerece por el fraccionamiento.*

*2. Y el señor Robinson Vélez que tenía el 90% baja al 62.42581956% se desmejora, en principio, pero se compensa dejándole la casa Nro. 2 con el 100%”*

Para resolver se considera:

1. Con respecto al trámite dado por esta funcionaria al proceso, advierte el Despacho que el mismo se ha adelantado con apego estricto a lo dispuesto por los artículos 406 y siguientes del CGP.

Ahora bien, en cuanto al deber de convocar a la audiencia de que trata el artículo 409 del CGP, este acto procesal solo está contemplado para los casos en que el demandando alega pacto de indivisión o no está de acuerdo con el dictamen presentado con la demanda, lo que no ocurre en este caso.

Sobre la posición prejuiciosa de que se acusa a la titular del Despacho, solo debe indicarse que desde el momento mismo en que se estudio la demanda para su admisión, se observo que con la misma no se pretendía poner fin a la comunidad, sino individualizar dos viviendas que hace parte de un inmueble del que son condueños demandante y demandado, conservándose dicha comunidad en una de dichas viviendas, lo que en concepto de esta falladora, desdibuja el objeto o razón de ser del proceso divisorio, el cual, lejos de ser obtener la división de un bien, es terminar con la comunidad, lo que por se un aspecto de derecho no era causal de rechazo, si es motivo para negar la división.

2. Sobre la “reticencia” del despacho en atender la solicitud de división material pretendida en el proceso y la falta de oportunidad de la demandante para justificar la posición y fundamento de las conclusiones del experticio, se acepta que en efecto se analizó de forma equivocada y que en efecto en la distribución que se hace de la vivienda o casa uno de las dos que conforman el inmueble objeto de división se le asigna el 37,57418044%, lo que equivale al 10% de la totalidad del inmueble.

En efecto, con la demanda fue allegado un dictamen pericial de acuerdo con el cual el bien tiene un avalúo catastral de \$115.185.998, el cual se acoge porque lo que se pretende es independizar dos casas, así:

#### DISTRIBUCIÓN ACTUAL DE LA PROPIEDAD

PROPIETARIO	PORCENTAJE	TOTAL
CAROLINA VÉLEZ JARAMILLO	10%	\$11.518.599,87
ROBINSON VÉLEZ JARAMILLO	90%	\$103.667.398,91
TOTAL		\$115.185.998,78

#### DISTRIBUCIÓN DE LA PROPIEDAD DESPUES DE LA DIVISIÓN MATERIAL

PROPIETARIOS PARA LA CASA UNO	CASAS UNO POR PORCENTAJE	TOTAL
CAROLINA VELEZ JARAMILLO	37.57418044%	\$11.518.599,87
ROBINSON VELEZ JARAMILLO	62.42581956%	\$62.425.819,56
TOTAL	100%	\$30.655.625,05

PROPIETARIOS PARA LA CASA DOS	CASA UNO POR PORCENTAJE	TOTAL
ROBINSON VELEZ JARAMILLO	100%	\$84.530.373,73

Sobre este punto, en efecto el Despacho incurrió en un error al considerar que el derecho de la demandante CAROLINA VÉLEZ JARAMILLO, se vería disminuido notablemente.

No obstante, tal error no es suficiente para que se reponer la decisión y acceder a la división material deprecada, pues se insiste en que con ella no se esta dando fin a la comunidad, la cual persiste sobre una de las viviendas que conforman el inmueble objeto de división.

Conforme lo indica el artículo 2340 del C. Civil, la comunidad termina, entre otras razones, por la división del haber común, a su vez los artículos 406 y siguientes del CGP se refieren al proceso divisorio como la forma de poner fin a la comunidad, no se concibe desde ningún punto de vista que se adelante un trámite de esta

naturaleza para que dicha comunidad persista, es por ello que existen dos tipos de división: i) La Material que se presenta “cuando el bien puede partirse o fraccionarse en zonas o elementos en proporción a la cuota de dominio de cada uno de los comuneros”<sup>1</sup> para que cada uno quede como propietario de manera individual o separada de tales zonas o elementos; ii) La ad-valorem o venta de la cosa común que consiste en “rematar el bien para luego repartir el dinero en proporción a la cuota de cada comunero. Se impone cuando el bien no admite partición material, como ocurre con una casa, o, si admitiéndola se afectaría el valor o los derechos de los condóminos.”<sup>2</sup>

No obstante haber quedado acreditado que el derecho de la demandante no se vería afectado con la división propuesta, no es dable acceder a la división material, por la potísima razón de que con la misma no se está dando fin a la comunicad, argumento que ha sido reiterativo y en el recurso que se resuelve no se planteó ningún argumento que indique cosa distinta, por el contrario se ratificó cuando se indicó que “Los dos copropietarios quedan en igualdad de condiciones, porque:

1. La casa número 1 donde Carolina Vélez tenía el 10% pasa a tener el 37.57418044%, quedando mejorada; es decir, su derecho no desmerece por el fraccionamiento.

2. Y el señor Robinson Vélez que tenía el 90% baja al 62.42581956% se desmejora, en principio, pero se compensa dejándole la casa Nro. 2 con el 100%

En esta segunda vivienda, donde se adjudican los nuevos porcentajes, si bien no se puede partir materialmente, porque desmerecerían los derechos de los condueños; a ésta distribución obligatoria, se llega como consecuencia de permitir que al menos una de las dos viviendas, quede a favor de uno de los comuneros”.

Por ser procedente se concede en el efecto devolutivo el recurso de apelación formulado por la apoderada de la demandante, para lo cual se ordena que por secretaría se remita copia virtual del expediente a la oficina de Apoyo Judicial para que sea repartido entre los Juzgados Civiles del Circuito, donde se surtirá la alzada.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Cuarto Civil Municipal de Manizales, Caldas,

## RESUELVE

**PRIMERO: NO REPONER** la decisión adoptada mediante auto de fecha 16 de noviembre de 2021, por medio del cual se negó la división “material” del bien inmueble de propiedad de la recurrente y del señor ROBINSON VÉLEZ JARAMILLO; predio urbano ubicado en la carrera 26 y 27 N° 26-24 del municipio de Manizales (Caldas), identificado con el código catastral Nro. 01-05-00-00-0103-0000-8-00-00-0000 y matrícula inmobiliaria Nro. 100-38160 de la Oficina de Registro de

<sup>1</sup> AZULA CAMACHO, Manual de Derecho Procesal Tomo II Procesos de Conocimiento El Proceso Divisorio. Sexta Edición Editorial Temis.

<sup>2</sup> Ibidem.

Instrumentos Públicos de la ciudad de Manizales, delimitado por los siguientes linderos: ###POR EL ORIENTE, con la calle 23; POR EL SUR, con propiedad de JESÚS MARÍA LONDOÑO; POR EL OCCIDENTE, con propiedad que era de la vendedora RAQUEL KAFFURE DE ARANGO hoy de otro dueño; POR EL NORTE, con propiedad del señor LUIS JARAMILLO.

**SEGUNDO: CONCEDER**, en el efecto devolutivo el recurso de apelación formulado por la apoderada de la demandante, para lo cual se ordena que por secretaría se remita copia virtual del expediente a la oficina de Apoyo Judicial para que sea repartido entre los Juzgados Civiles del Circuito, donde se surtirá la alzada

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

**BEATRIZ ELENA OTÁLVARO SÁNCHEZ**  
**JUEZ**

Firmado Por:

**Beatriz Elena Otalvaro Sanchez**  
**Juez Municipal**  
**Juzgado Municipal**  
**Civil 004**  
**Manizales - Caldas**

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: **5604747bba0a69fa9b0dcf31d0f2e7ae8f906a0be5dbf305caacac40ae478d4a**

Documento generado en 12/01/2022 05:15:35 PM

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