



JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL DE BUGA

Guadalajara de Buga Valle, catorce (14) de abril de dos mil veintiuno (2021)

SENTENCIA No. 047

PROCESO: DIVISORIO.
DEMANDANTE: JISSETH ROSERO OSORIO.
DEMANDADOS: LUIS MIGUEL LOZANO CARVAJAL.
ADRIANA ROSERO OSORIO.
RADICACIÓN: 761114003003-2020-00222-00

1. OBJETO DEL PRONUNCIAMIENTO

Procede el Despacho a estudiar la viabilidad de proferir fallo que en derecho corresponda como parte de la ritualidad típica de esta instancia, dentro del presente proceso **DIVISORIO** impetrada por la señora **JISSETH ROSERO OSORIO**, actuando en nombre propio ya que ostenta la calidad de profesional en derecho contra los señores **LUIS MIGUEL LOZANO CARVAJAL** y **ADRIANA ROSERO OSORIO**.

2. ANTECEDENTES

2.1 LA DEMANDA:

La presente demanda correspondió por reparto el 15 de octubre de 2020, en su escrito se relacionan en orden facticos los siguientes;

- Los demandados **LUIS MIGUEL LOZANO CARVAJAL** y **ADRIANA ROSERO OSORIO**, y la demandante **JISSETH ROSERO OSORIO**, son dueños en común y pro indiviso del bien inmueble identificado con cedula catastral No.761110002000000080526000000000, inscrito en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Buga, bajo la matricula inmobiliaria No. **373-105226**.
- El aludido lote de terreno, conocido como **Belén lote 9**, está ubicado en el **corregimiento de Zanjón Hondo**, jurisdicción del municipio de Guadalajara de Buga, tiene un **área de 3.654,1 metros cuadrados**, y está determinado por los siguientes linderos: **NORTE:** en 85,3 metros con la quebrada Tejada. **SUR:** en 43,9 metros con el callejón interno segundo tramo. **ORIENTE:** en 75,2 metros con el lote 10. **OCCIDENTE:** en 53 metros con el lote 8, según escritura de compraventa que se adjunta.
- El **14,29 %** del bien inmueble que equivale a 522.25 metros cuadrados, fue pagado por la señora **Adriana Rosero Osorio**; el **25,60 %** del bien inmueble, que equivale a **25,60 %** metros cuadrados, fue pagado por el señor **Luis Miguel**

Lozano Carvajal; y el **60,09 % restante**, que equivale a 2008,10 metros cuadrados de la señora **Jiseth Rosero Osorio** y servidumbre de 187,75 metros cuadrados, fue pagado por esta última.

- Si bien el bien inmueble fue adquirido con el propósito de ser explotado de manera conjunta por los tres propietarios, pero surgieron desavenencias por el aprovechamiento y explotación del mismo.
- Al bien se le realizó un avalúo. Así mismo, se aporta levantamiento topográfico del bien, con la partición realizada por un topógrafo, conforme a lo que corresponde a cada uno de los propietarios, de acuerdo a la cuota parte pagada al momento de la compra.

2.2 Sobre lo pretendido:

2.2.1. Decretar la división material del bien inmueble identificado bajo la matrícula inmobiliaria No. **373-105226** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Buga, **conocido como lote 9**, que está ubicado en el corregimiento de **Zanjón Hondo**, jurisdicción del municipio de Guadalajara de Buga, tiene un **área de 3.654,1 metros cuadrados**, con linderos descritos en el libelo.

2.2.2. Ordenar la división del bien inmueble, de conformidad y en los términos de la partición que obra en el levantamiento topográfico que se aporta como anexo de la demanda, y en el cual se especifican los linderos y coordenadas, así: **LOTE A:** para la señora Jiseth Rosero Osorio. **LOTE B:** para la señora Adriana Rosero Osorio. **LOTE C:** para el señor Luis Miguel Lozano Carvajal.

2.2.3. Ordenar el registro de la partición material y la sentencia aprobatoria de la misma, en la oficina de registro de instrumentos públicos de esta ciudad.

3. ACTUACIÓN PROCESAL

Ahora en cuanto al actuar procesal se tiene lo siguiente;

- Como se había manifestado la demanda correspondió por reparto el día 15 de octubre de 2020.
- En **auto No.1537 del 10 de noviembre de 2020**, se procede a la admisión de este proceso divisorio o venta del bien común, ordenando la notificación de los señores MIGUEL LOZANO CARVAJAL y ADRIANA ROSERO OSORIO.
- El día **04 de marzo de 2021**, los demandados mediante correo enviado al despacho se notifican y dan contestación de la demanda allanándose en todas sus partes.
- En **auto No.450 del 15 de marzo de 2021**, este despacho judicial tiene por notificados por conducta concluyente a los demandados y DECRETA LA DIVISION MATERIAL del inmueble que ya se ha descrito, teniendo en cuenta que este auto actualmente está debidamente ejecutoriado y no se presentó oposición alguna se da continuidad al trámite del artículo 410 del C.G del P.

CONSIDERACIONES:

DECISIONES SOBRE VALIDEZ Y EFICACIA DEL PROCESO.

a.- COMPETENCIA Y SANEAMIENTO:

Se encuentra que este juzgado es el competente para conocer del presente proceso divisorio tanto por la naturaleza del asunto, por su cuantía, como por el factor territorial dado que esta ciudad es el domicilio de las partes interesadas y el inmueble en disputa hace parte de esta jurisdicción. De otra parte, se destaca que se encuentra agotado todo el trámite procesal previsto en el Código General del Proceso, en lo concerniente a esta instancia, y siendo competente este Juzgado, se debe proceder, en consecuencia, a proferir el fallo de mérito, en el presente asunto, al no observar causal de nulidad alguna que lo pueda afectar.

b.- EFICACIA DEL PROCESO:

En el presente caso se encuentran reunidos los requisitos señalados para emitir sentencia consistentes en que la demanda se presentó en debida forma, la capacidad para ser partes está demostrada para ambas partes, pues la demandante está legitimada para impetrar la demanda como quiera que es comunera o copropietaria del inmueble a dividir, y por eso, los demandados se encuentran legitimados por pasiva como quiera que tienen la calidad de comuneros del inmueble en mención, lo anterior obedece a la documentación aportada con la demanda donde demuestran el pleno dominio del predio objeto de este proceso.

SOBRE LA DIVISIÓN

El proceso divisorio tiene por objeto poner fin a la forma de propiedad especial, denominada comunidad, mediante la venta del bien común o su división física, lo último si ello es posible, jurídica y materialmente.

Para el caso bajo estudio, donde no hubo excepciones de ningún tipo ni oposición a la forma solicitada de división del bien inmueble en comunidad, esto es la DIVISIÓN MATERIAL en proporciones según su porcentaje de aporte al momento de la compra del bien, donde en escrito de contestación de la demanda aceptan las condiciones expuestas ante este juzgado sobre la manera de dividir el predio, y al encontrarse legitimidad del acto según el artículo 406 de la normativa procesal que rige aludiendo;

“Todo comunero puede pedir la división material de la cosa común o su venta para que se distribuya el producto.

La demanda deberá dirigirse contra los demás comuneros y a ella se acompañará la prueba de que demandante y demandado son conductores. Si se trata de bienes sujetos a registro se presentará también certificado del respectivo registrador sobre la situación jurídica del bien y su tradición, que comprenda un período de diez (10) años si fuere posible.

En todo caso el demandante deberá acompañar 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 las reclama.” (Subrayado Propio).

Al tenor de lo anterior y teniendo en cuenta los documentos que fueron aportados al momento de la presentación de la demanda se puede vislumbrar que las partes que

intervienen en este proceso son los titulares del bien identificado con matrícula inmobiliaria No. **373-105226** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Buga, de igual manera con los anexos sobre avalúo comercial y estudio topográfico, se logra demostrar que el inmueble si era susceptible de una división material, al respecto el artículo 407 del Código General del Proceso expone en cuanto a su procedencia;

“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.” (Subrayado Propio).

En vista de que el inmueble cumplía con los requisitos para proceder a una división material y dejando de presente que no se alegó un posible pacto de indivisión con la contestación de la demanda, si no por el contrario se allanaron a ella y aceptaron las condiciones tanto del libelo como del trabajo de partición anexo, en consecuencia esto, fue lo que impulso a esta oficina judicial para que de conformidad con el artículo 409 ibidem, emita **el auto No.450 del 15 de marzo de 2021 decretando la división material.**

Es como finalmente se trae en cita el artículo 410 del mismo texto;

“Para el cumplimiento de la división se procederá así:

1. 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.

2. Cuando la división verse sobre bienes sujetos a registro, en la sentencia se ordenará la inscripción de la partición.

3. Registrada la partición material, cualquiera de los asignatarios podrá solicitar que el juez le entregue la parte que se le haya adjudicado.”

CASO CONCRETO:

Como ha quedado establecido en este asunto, las partes del proceso son condueños del bien inmueble que se describe en la demanda. Además, según las opciones que se manejen o se tomen por las partes, ocurre la viabilidad de dictar sentencia toda vez que el auto que decreto la división material se encuentra debidamente ejecutoriado se tiene en cuenta que en este caso ya está trabada la litis, hubo contestación de la demanda donde los demandados está de acuerdo en la división material del inmueble, y la manera de su partición.

Así las cosas, las partes con la facultad de disposición que les asiste y acogiéndose al ordenamiento legal que se los permite, solicitan la sentencia en los términos que se han planteado en la demanda sin que se agote de manera difícil el trámite judicial.

Corresponde al juzgado entonces, revisar la legalidad de la partición y conforme a ello, autorizar la ejecución de la voluntad de las partes, que en últimas equivale a declarar la división material del bien inmueble involucrado en la forma plasmada por cuenta de los dictámenes aportados, para que tales experticias y aceptación de los intervinientes quede en una sentencia de fondo, que al afectar bienes raíces, corresponder también ordenar su protocolización en escritura pública y su consecuencial registro inmobiliario.

Ahora sobre el bien inmueble identificado con cédula catastral No. 761110002000000080526000000000, inscrito en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Buga, bajo la matrícula inmobiliaria No. **373-105226**,

conocido como lote 9, que está **ubicado en el corregimiento de Zanjón Hondo**, jurisdicción del municipio de Guadalajara de Buga, el cual tiene **un área de 3.654,1 metros cuadrados**, y está determinado por los siguientes linderos: **NORTE**: en 85,3 metros con la quebrada Tejada. **SUR**: en 43,9 metros con el callejón interno segundo tramo. **ORIENTE**: en 75,2 metros con el lote 10. **OCCIDENTE**: en 53 metros con el lote 8, según escritura de compraventa que se adjunta, en vista de que el mismo se puede dividir materialmente se ha anexo un trabajo de partición por parte del señor HUMBERTO VERGARA, topógrafo que fue contratado de común acuerdo por las partes para que realice la división del bien y quien en su trabajo lo divide en tres lotes que denomina **LOTE A** con una extensión total de 2.196,30 M2, **LOTE B** con una extensión total de 522,25 M2 y **LOTE C** con una extensión total de 935,55 M2, y que una vez realizada la comparación y sumatoria de estos se concluye que se obtiene el **área inicial de 3.654,10 M2** del inmueble de copropiedad de las partes que intervienen, de igual forma se deja presente que según dictamen anexo el avalúo comercial otorgado a este bien es la suma de \$377.100.108.

Por lo expuesto anteriormente, el juzgado considera que no hay lugar a condenar en costas por cuanto la decisión es el resultado de una aceptación total de la parte pasiva sobre los hechos y pretensiones de la demanda y no hay parte que se considere vencida en este proceso, ya que se obtendrá un beneficio común.

DECISIÓN:

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL DE GUADALAJARA DE BUGA VALLE**, Administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

R E S U E L V E:

PRIMERO: APROBAR el trabajo de partición presentado del bien inmueble identificado con cédula catastral No. 761110002000000080526000000000, inscrito en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Buga, bajo la matrícula inmobiliaria No. **373-105226**, **conocido como lote 9**, que está ubicado en el **corregimiento de Zanjón Hondo**, jurisdicción del municipio de Guadalajara de Buga, el cual tiene un **área de 3.654,1 metros cuadrados**, bien que es de propiedad de la señora **JISSETH ROSERO OSORIO** identificada con cedula No.1.115.066.693 de Buga, el señor **LUIS MIGUEL LOZANO CARVAJAL** identificado con cedula No.94.535.287 de Cali y la señora **ADRIANA ROSERO OSORIO** identificada con cedula No.38.876.071 de Buga y el cual posee un **avalúo comercial de \$377.100.108.**

SEGUNDO: DIVISION, quedan conformados tres lotes de la siguiente manera;

- **LOTE A, PARA LA SEÑORA JISSETH ROSERO OSORIO IDENTIFICADA CON C.C. 1.115.066.693 DE BUGA;** Un lote de **2.008,10 metros cuadrados más un área de servidumbre de 187,75 metros cuadrados** cuyas medidas, linderos y coordenadas son; **NORTE**: limita en toda su extensión con la quebrada Tejada en una extensión de 56 metros desde el mojón No.2 con coordenadas 1'087.063,593E y 917.269,984N y el mojón No.11 con coordenadas 1'087.100,57E y 917.305,05N. **SUR**: limita en una extensión de 14,02 metros con el lote B entre los mojones 24 con coordenadas 1'087.060,63E y 917.256,54N y 23 con coordenadas 1'087.074,25E y 917.252,88N, con la servidumbre de tránsito entre los mojones 23, descrito anteriormente y el mojón 22 con coordenadas 1'087.079,16E y 917.251,71N en una extensión de 5 metros. Con el lote C en una extensión de 25,04 metros,

entre los mojones 22 descrito anteriormente y el mojón 18 con coordenadas 1'087.103,51E y 917.245,89N. **ORIENTE**: limita en parte con la Quebrada Tejada en 28 metros desde el mojón No.11 con coordenadas 1'087.100,57E y 917.305,05N y el mojón No.15 con coordenadas 1'087.112,32E y 917.280,55N y el lote No.10 de la Unidad, desde el mojón No.15 y el mojón No.18, anteriormente descrito en una distancia de 36,19 metros. **OCCIDENTE**: limita en parte con el lote No.8 de la unidad entre los mojones 24 de coordenadas 1'087.060,63E y 917.256,04N y el mojón 2 anteriormente descrito con una extensión de 14.16 metros y con la Quebrada Tejada entre el mojón 2 anteriormente descrito y el mojón 11 anteriormente descrito.

A este lote A se le adiciona una servidumbre de 187,75 metros cuadrados que tiene las siguientes medidas y linderos; **NORTE**: limita entre los mojones 23 y 22 anteriormente descritos en una extensión de 5 metros. **SUR**: limita con el callejón de entrada entre los mojones 21 con coordenadas 1'087.067,38E, y 917.215,96N y el mojón 20 con coordenadas 1'087.067,38E y 917.214,79N en una extensión de 5 metros.

QUEDANDO ESTE LOTE CON UNA EXTENSION TOTAL DE 2.196,30 METROS CUADRADOS.

- **LOTE B, PARA LA SEÑORA ADRIANA ROSERO OSORIO IDENTIFICADA CON C.C. 38.876.071 DE BUGA**; Un lote de 522,25 metros cuadrados cuyas medidas, linderos y coordenadas son; **NORTE**: limita con el lote A entre los mojones 24 y 23 anteriormente descritos, en una extensión de 14,02 metros. **SUR**: limita con el callejón de entrada en los mojones 1 y 21 anteriormente descritos en una extensión de 14,02 metros. **ORIENTE**: limita con la servidumbre en los mojones 21 y 23 anteriormente descritos, en una extensión de 37,55 metros. **OCCIDENTE**: limita con el lote No.8 entre los mojones 1 y 24 en una distancia de 37,55 metros.
- **LOTE C, PARA EL SEÑOR LUIS MIGUEL LOZANO CARVAJAL IDENTIFICADO CON C.C. 94.535.287 DE CALI**; Un lote de 935,55 metros cuadrados cuyas medidas, linderos y coordenadas son; **NORTE**: limita con el lote A, en una extensión de 25,05 metros entre los mojones 22 y 18 descritos anteriormente. **SUR**: limita con el callejón entre los mojones 20 y 19 descritos anteriormente en una extensión de 24,81 metros. **ORIENTE**: limita con el lote 10 en una extensión de 37,54 metros entre los mojones 18 y 19 descritos anteriormente. **OCCIDENTE**: limita con la servidumbre en una extensión de 37,56 metros entre los mojones 20 y 22 descritos anteriormente.

TERCERO: ORDENAR la inscripción de la partición en el folio de matrícula inmobiliaria No. **373-105226** y consecuentemente abrir nuevos folios de matrícula para cada lote que se ha asignado a cada una de las partes de conformidad con el numeral segundo de esta providencia.

CUARTO: CANCELAR la medida de inscripción de la demanda en el folio de matrícula inmobiliaria No.**373-105226** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Buga, si la misma se llegó a perfeccionar.

QUINTO: PROTOCOLÍCESE la presente sentencia en una de las Notarías del Circulo de Buga.

SEXTO: ARCHIVAR Proceso, por haber cumplido con todo el trámite correspondiente dispuesto en el Código General del Proceso.

SEPTIMO: SE INFORMA que esta providencia quedara debidamente ejecutoriada pasados tres días, contados a partir de su notificación en estado electrónico.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE



JANETH DOMÍNGUEZ OLIVEROS

Firmado Por:

JANETH DOMÍNGUEZ OLIVEROS

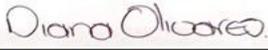
JUEZ

JUEZ - JUZGADO 003 MUNICIPAL CIVIL DE LA CIUDAD DE GUADALAJARA DE BUGA-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: **0d39ed118ca41926086e0dd24d41f90b2bb3b05418c7441d2b3ec654bb1b2cf6**

Documento generado en 14/04/2021 09:31:46 PM

<p>JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL NOTIFICACIÓN</p> <p>Estado Electrónico No. <u>056</u>.</p> <p>El anterior auto se notifica hoy <u>15 de abril de 2021</u> a las 7:00 A.M.</p> <p></p> <hr/> <p>DIANA PATRICIA OLIVARES CRUZ Secretaria</p>
