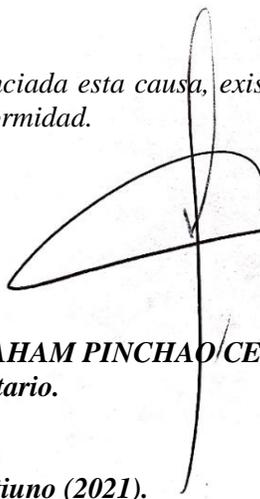


CONSTANCIA:

En la fecha, manifiesto a la Señora Juez, que, sustanciada esta causa, existe mérito para proferir sentencia anticipada. Le ruego favor proveer de conformidad.

Tuluá, Noviembre 30 de 2021.


ABRAHAM PINCHAO/CEPEDA
Secretario.



JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL
Tuluá, Diciembre nueve (09) de dos mil veintiuno (2021).

Sentencia N° 0179
Radicación N° 2017-0326.

I.- OBJETO DE LA DECISIÓN:

Vista la constancia secretarial y analizado el compendio del expediente, hay en realidad objeto para proferir sentencia aprobatoria de la partición dentro del presente proceso, atendiendo lo dispuesto en el numeral 2° del Art. 278 del CGP, sin que se presentara oposición dentro de esta demanda promovida por el demandante señor **HUBER ADOLFO SÁNCHEZ SÁNCHEZ**, quien actúa a través de apoderada judicial y que dirigiera inicialmente en contra de los ciudadanos **MANUEL FERNANDO GONZÁLEZ VARELA, BEATRIZ CECILIA GONZÁLEZ STEPHENS, LISSA PAOLA CRUZ PÁEZ, GLORIA VARELA GÓMEZ, BLANCA AZUCENA MENDOZA VARELA**, siendo a su vez vinculado **JHON FREDY RAMÍREZ RAMÍREZ**, quienes actuaron en nombre propio, y para tal efecto se tendrá en cuenta los siguientes,

II.- ANTECEDENTES:

Este Estrado Judicial, a través de auto interlocutorio N° 1601 del 24 de octubre de 2017, inadmitió la demanda, con ocasión a las razones explicitadas y detalladas en la providencia.

Una vez fuera subsanado por el demandante, atendiendo en debida forma los requerimientos, para de tal manera ofrecer mayor claridad en este asunto jurisdiccional, deja a nuestra disposición el respectivo dictamen de avalúo, suscrito por el doctor Calos Manuel López Escobar, perito evaluador inscrito en la Lonja de Avaluadores, además de haberse allegado plano general de la división detallando las áreas de terreno que vienen ocupado demandante y demandados, como de los nuevos puntos colindantes y cardinales, para poder haber decretado la división del inmueble de la **matrícula inmobiliaria N° 384-98809** y numero catastral 768340000100000001010700000000.

Fundamenta el Actor sus peticiones en los siguientes hechos: Que se comporta en calidad de condueño con los demandados como condueños en común y proindiviso, habiendo adquirido el 62,839 % de derechos de propiedad sobre el bien materia de división, según escritura pública N° 1800 del 12 de julio de 2017 elevada ante la Notaria Tercera del Circulo de Tuluá, y debidamente registrada en el folio de matrícula inmobiliario anunciado, por lo que no está obligado a mantenerse en la indivisión, cuyos demás comuneros se han negado a realizar la división, siendo esta viable, por tratarse de un bien raíz de mayor extensión y que puede materialmente fraccionarse, según sus derechos y sin que se vean afectados económicamente.

Expone el Actor en el introito, que actualmente el predio en mayor extensión y pretendido en división, presenta los siguientes linderos **Sur:** Linda con predios de Juan Clímaco Jiménez, hoy Ingenio del Samán Ltda. **Norte:** Linda con predio que en división se determinó como lote N° 1 de Geovanny González Pérez en parte con lindero sur del lote N° 2. **Oriente:** Linda en parte con predio que en partición se denominó lote N° 3 y en parte con servidumbre de tránsito. **Occidente:** Linda con predio de Paulina Sarmiento.

III.- TRÁMITE PROCESAL

Los trámites del presente proceso ordinario especial de división material, se han sujetado al Título III, Capítulo III, Art. 406 y ss., del Código General del Proceso.

Así, allegado al Despacho una vez más este asunto divisorio, reiterándose que no ha mediado oposición alguna en el desarrollo del trámite, sino un allanamiento a las pretensiones de la demanda, sin que se diera objeción a la partición presentada por la parte demandante, donde se ha dado como planteamiento divisorio y consistente en seis (6) lotes y servidumbre de camino, relacionado con la referenciada área superficiaria, a su vez se solicita se ordene registrar la partición material y su sentencia aprobatoria en aplicación a los artículos 409 y 410 del C.G.P.

*En el desarrollo y trámite del asunto la parte demandante presento desistimiento frente al demandado **MANUEL FERNANDO GONZÁLEZ VARELA**, pretensión que le fuera aceptada a través de auto interlocutorio N° 1777 del 26 de octubre de 2018. Asimismo realizada efectivamente la notificación en debida forma a los demás demandados **Beatriz Cecilia González Stephens, Lissa Paola Cruz Páez, Gloria Varela Gómez, Blanca Azucena Mendoza Varela y Jhon Fredy Ramírez Ramírez**, según memorial allegados y obrantes en el expediente, ninguno de ellos se opuso a la demanda, más por el contrario se allanaron a la misma en los términos de los hechos y pretensiones, conforme al memoriales apreciable a folio 71 a 76, de tal manera se tuvo por notificados, según auto N° 0158 del 26 de febrero de 2018.*

*Observa la Judicatura en términos sucintos, que el auto interlocutorio N° 06 del 13 de enero de 2020, tomó el carácter de ejecutorio dentro de este asunto, se dispuso el decreto de la división material, donde el Sujeto Procesal demandante, pretende dentro de la controversia que se declare la terminación de la comunidad de condueños y se produzca la división material de predio rural de mayor extensión de la **Matrícula Inmobiliaria 384-98809** y numero catastral 7683400001000000010107000000000, que cuenta con un área superficiaria de 7.575.84 metros cuadrados, misma área que se documenta a folio 4 de la encuadernación, bien raíz ubicado en el Paraje el Limar, jurisdicción del municipio de Tuluá Valle.*

La Judicatura observando que mediante auto interlocutorio 06 del 13 de enero de 2020, y habiendo suficiente claridad con base a la documentación aportada, considera que no resultó necesario practicar inspección ocular al inmueble objeto de división material, ante la claridad que ofrece tanto el peritaje, como la exposición de la Jurista del demandante, quien ha acompañado plano, confirmatoria del documento contentivo de experticia glosada a folio 84, detallando detallado la forma de subdivisión de seis (6) lotes en virtud del levantamiento de planimetría sobre cada lote en particular y su valor económico.

A partir del lote de mayor extensión y el cual presenta una cabida superficiaria de 7.575,84 metros cuadrados, amén de que no hay oponibilidad por parte de los otros comuneros, a más en el entendido y según conceptos técnicos de experto (auxiliar de la Lonja) y con fundamento en labor de observación y análisis, no hay duda que el bien inmueble objeto de estudio admite la subdivisión material, ya que el referido predio se adecua y resulta susceptible realizarse, pues no hay impedimento alguno para su ejercicio, amén de contar con construcciones definidas, como bien se aprecia en el poder documental fotográfico.

III. CONSIDERACIONES

De entrada, quiere precisar esta Servidora Judicial que, al respecto sobre el tema específico de comunidad, puede decirse que:

“un mismo derecho pertenece a dos o más sujetos conjuntamente. En la verdadera comunidad, en común y pro indiviso, el derecho de cada comunero se extiende a toda y cada una de las partes de la cosa común...Hay comunidad o indivisión cuando varias personas tienen sobre la totalidad de una misma cosa y sobre cada una de sus partes derechos de idéntica naturaleza jurídica, o mejor, un solo derecho” (...).

Conforme a las leyes civiles, se tiene que a los comuneros se les ha otorgado el derecho de no estar obligados a permanecer en la indivisión, es así como en el Código Civil, en su artículo 2.334 y en el Código General del Proceso en el artículo 406 se contempla que todo comunero puede pedir la división material de la cosa común siempre que sea viable, o su venta para que se distribuya el producto en el evento que no lo sea; demanda que deberá dirigirse contra los demás

comuneros, a ella se acompañará la prueba de que demandante y demandado son condueños y que para el caso sub-examine la comunidad nació en uno de sus extremos en razón de la compraventa de derechos reales de dominio, adquiridos en el 62,839% por el demandante señor **HUBER ADOLFO SÁNCHEZ SÁNCHEZ**, como demás comuneros, según escritura pública N° 1800 del 12 de julio de 2017 elevada ante la Notaria Tercera del Circulo de Tuluá y debidamente inscrita en anotación N° 13 inscrita en el folio de **matrícula N° 384-98809**, así lo vislumbra la pieza procesal que da cuenta el certificado de tradición aportado y visible a folios 4 y 6 de la encuadernación.

De otro lado, el Artículo 406 del Código General del Proceso en armonía con el Art. 407 *ibídem*, faculta a cualquiera de los comuneros pedir la división, que aplica sobre bienes que puedan partirse materialmente, sin que los derechos de propiedad entre los condueños desmerezcan por el fraccionamiento, donde en este asunto de nuestra atención, la parte actora, ha cumplido con toda la carga procesal que amerita la posibilidad de división, entre ella la prevista en el inciso final de la primera norma inmediatamente reseñada, como el dictamen de perito donde se fija como avalúo comercial y total del bien, representado en el valor de \$26'515.440.00, visible a foliatura 50.

Siendo como fundamento jurídico para tomarse esta decisión, tenemos en cuenta que las reglas de apoyo para efectuar el trabajo de división de la cosa común, aparecen consagradas en los artículos 2335 y siguientes del Código Civil, es así, como 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, asimismo 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 o cuando todos no se avienen a la división, y según las voces del artículo 2335 *ibídem*, señala que la división está sujeta a las reglas de la partición de la herencia.

Que el predio global objeto de subdivisión actualmente se describe bajo las siguientes características: Lote de terreno rural, bien ubicado en el paraje El Limar, jurisdicción del municipio de Tuluá, con una extensión superficial total de 7.575,84 metros cuadrados, y alinderado de la siguiente forma: **Sur**: Linda con predios de Juan Clímaco Jiménez, hoy Ingenio del Samán Ltda. **Norte**: Linda con predio que en división se determinó como lote N° 1 de Geovanny González Pérez en parte con lindero sur del lote N°2. **Oriente**: Linda en parte con predio que en partición se denominó lote N° 3 y en parte con servidumbre de tránsito. **Occidente**: Linda con predio de Paulina Sarmiento, distinguido con **matrícula inmobiliaria N° 384-98809** y cédula catastral 768340000100000001010700000000.

Asimismo, dentro de la demanda se solicita se subdivida este bien entre seis comuneros que vienen disfrutando conjuntamente de la propiedad y posesión material, en virtud de su explotación económica de manera independiente, y delimitación detallada en el dictamen signado por el perito referenciado y adscrito a la Lonja de Avaluadores Profesionales, y en el área de la topografía, ingeniero Martín Zabala Arciniegas, quien a través de planos realizados, que han sido aportados a estas diligencias, así dado el análisis sin que exista duda para la Judicatura que, el inmueble es susceptible de división, orientada a acabar con la comunidad entre demandante y demandados.

Luego como el avalúo comercial y total corresponde a \$26'515.440.00, para efecto de la subdivisión, que consiste en dividir el predio de mayor extensión, que incide en la conformación de dos predios nacientes, y teniendo en cuenta que el derecho de dominio del demandante, corresponde al 62.839%, vale significar, que la franja superficial está representada en 1.303 metros cuadrados y su valor comercial que ha sido asignado y que disfruta se le hubiere dado el monto de \$ 2.580.000, mientras tanto se ha atendido para las demás franjas superficiales que disfrutaban los demandados, un avalúo coherente al mismo trabajo de partición que obra dentro de este plenario, según metodología implementada, orientada en el buen juicio de la subdivisión, donde se hace uso de numeración por lotes, especificando cada área superficial de la que disfruta actual y materialmente cada uno de los comuneros, dibujada en sana crítica se aprecia que han aceptado en consuno por los demandados la representación en áreas de 1.000 metros cuadrados, otro de 500 metros cuadrados, otro de 960 metros cuadrados, otro de 1.920 metros cuadrados y otro de 900 metros cuadrados, y un área separada como vía de acceso representada en 992,32 metros cuadrados.

Así las cosas, apoyados en el acervo probatorio y documental, a juicio de la Judicatura se tendrá en cuenta que el bien objeto de división material es susceptible como bien se ha decretado, bajo el interés de solicitud en la parte demandante, además porque los mismos sujetos procesales vienen disfrutando independiente y materialmente de las áreas determinadas y detalladas, amén de que no hay objeciones relacionadas con aplicación de mejoras separadas, esto es, como ya se expuso, no se han opuesto a la división, sino que por el contrario se allanaron a la demanda, factores que considera determinantes el Despacho para tomar una decisión atinada a derecho, sin que ello signifique trasgresión a norma inferior o mengua alguna, que afectare el interés de los condueños con el fraccionamiento. Por lo anterior, conducirá esta providencia a aprobar la división en la forma como se dejará en el acápite resolutivo, teniendo en cuenta que para el presente trámite se observaron todas las formalidades previstas por los artículos 406 y 407 del Código General del Proceso, es por ello que es del caso darle aplicación a la norma primeramente citada, se hará en los mismos términos de la división que se decretará.

Cumplidos como se encuentran los requisitos de la División y en mérito de lo expuesto, el JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL DE TULUÁ VALLE DEL CAUCA,

IV. RESUELVE

1°- APROBAR en todas y cada una de sus partes el trabajo de partición material del predio rural identificado con la **Matrícula Inmobiliaria N° 384-98809** y numero catastral 7683400001000000010107000000000, con extensión superficiaria de 7.575.84 metros cuadrados, y con los linderos detallados al interior de este provisto.

2°.- En consecuencia, deberá abrirse las nuevas matrículas inmobiliarias, téngase la división del descrito terreno, quedando sujeto al trabajo de partición y en atención a la cuota de cada condueño frente a la proporción que ha sido detallada, cuyos linderos igualmente deberán tenerse conforme al mismo documento que frente a las subdivisiones o hijuelas se ordenarán de la siguiente forma:

Primera subdivisión, Corresponde al demandante **Huber Adolfo Sánchez Sánchez,** identificado con la CC N° 80.162.365, el lote N° 01, con un área superficiaria de mil trescientos (1.300) metros cuadrados, que representan sus derechos de propiedad, quedando determinado por los siguientes linderos: **NORTE:** Con vía de servidumbre en extensión de 31 metros lineales. **SUR:** Linda con predios del ingenio El Samán Ltda, en extensión lineal de 39.6 metros. **OCCIDENTE:** Linda con predio del lote N° 03 asignado en la división a Jhon Fredy Ramírez, en extensión de 33,4 mts lineales y **ORIENTE:** Linda con predio del lote N° 2, asignado a la señora Beatriz Cecilia González Stephens en 32.6 mts lineales. Subdivisión esta que corresponderá a un avalúo comercial de \$2'580.000.00.

Segunda subdivisión, Corresponderá a la demandada **Beatriz Cecilia González Stephens,** identificada con la CC N° 39.773.092, el lote N° 02, con un área superficiaria de mil (1.000) metros cuadrados, que representan sus derechos de propiedad, quedando determinado por los siguientes linderos: **NORTE:** Con vía de servidumbre en extensión de 31 metros lineales. **SUR:** Linda con predios del ingenio El Samán Ltda en extensión lineal de 31 metros. **OCCIDENTE:** Linda con predio del lote N° 01 asignado en la división al señor Huber Adolfo Sánchez Sánchez, en extensión de 32.6 mts lineales y **ORIENTE:** Linda con predio de la señora Nhora María Monroy Villa, en extensión de 32 mts lineales. Subdivisión esta que corresponderá a un avalúo comercial de \$1'980.000.00.

Tercera subdivisión, Corresponde al demandado **Jhon Fredy Ramírez,** identificado con la CC N° 94.152.914, el lote N° 03, con un área superficiaria de quinientos (500) metros cuadrados, que representan sus derechos de propiedad, quedando determinado por los siguientes linderos: **NORTE:** Con vía de servidumbre en extensión de 15 metros lineales. **SUR:** Linda con predios del ingenio El Samán Ltda en extensión lineal de 14.86 metros lineales. **OCCIDENTE:** Linda con predio del lote N° 04 asignado en la división a Blanca Azucena Mendoza, en extensión de 33,8 mts lineales y **ORIENTE:** Linda con predio del lote N° 01, asignado al señor al señor Huber Adolfo Sánchez Sánchez en extensión de 33.4 mts lineales. Subdivisión esta que corresponderá a un avalúo comercial de \$1'000.000.00.

Cuarta subdivisión. Corresponde a la demandada **Blanca Azucena Mendoza**, identificada con la CC N° 51.608.113, el lote N° 04, con un área superficial de novecientos sesenta (960) metros cuadrados, que representan sus derechos de propiedad, quedando determinado por los siguientes linderos: **NORTE:** Con vía de servidumbre en extensión de 30.10 metros lineales. **SUR:** Linda con predios del ingenio El Samán Ltda en extensión lineal de 27 metros lineales. **OCCIDENTE:** Linda con canal de agua y predio de la señora Marisol Lozano y otros, en extensión de 34.6 mts lineales y **ORIENTE:** Linda con predio del lote N° 03, asignado al señor al señor Jhon Fredy Ramírez, en extensión de 33.8 mts lineales. Subdivisión esta que corresponderá a un avalúo comercial de \$1'900.000.00.

Quinta subdivisión. Corresponde a la demandada **Lissa Paola Cruz Páez**, identificada con la CC N° 52.480.166, el lote N° 05, con un área superficial de mil novecientos veinte puntos cincuenta (1.920.50) metros cuadrados, que representan sus derechos de propiedad, quedando determinado por los siguientes linderos: **NORTE:** Linda con predio del señor Hemeregildo Lemus, en extensión de 65.9 mts lineales, **SUR:** Con vía de servidumbre en extensión de 62.90 metros lineales. **OCCIDENTE:** Linda con canal de agua y predio de la señora Marisol Lozano y otros, en extensión de 29.3 mts lineales y **ORIENTE:** Linda con predio del lote N° 06, asignado a la señora Gloria Varela Gómez, en extensión de 29.4 mts lineales. Subdivisión esta que corresponderá a un avalúo comercial de \$3'800.000.00.

Sexta subdivisión. Corresponde a la demandada **Gloria Varela Gómez**, identificada con la CC N° 39.686.774, el lote N° 06, con un área superficial de novecientos (900) metros cuadrados, que representan sus derechos de propiedad, quedando determinado por los siguientes linderos: **NORTE:** Linda con predio del señor Hemeregildo Lemus, en extensión de 30.3 mts lineales **SUR:** Con vía de servidumbre en extensión de 30.70 metros lineales. **OCCIDENTE:** Linda con predio del lote N° 05, asignado a la señora predio de la señora Lissa Paola Cruz Páez, en extensión de 29.4 mts lineales y **ORIENTE:** Linda con predio del señor Abel Mendoza Moreno, en extensión de 29.70 mts lineales. Subdivisión esta que corresponderá a un avalúo comercial de \$1'800.000.00.

Como espacio de servidumbre que dan acción a los lotes subdivididos, fue separada área superficial de 992,34 metros cuadrados, asignándosele un avalúo comercial de \$2'000.000.00.

TRADICION: El modo de derechos de copropiedad de los demandantes y demandados, sobre el predio descrito en mayor extensión, se produjo por parte del demandante **HUBER ADOLFO SÁNCHEZ SÁNCHEZ** y los comuneros aquí demandados, según escritura pública N° 1800 y correspondiente anotación N° 03 inscrita en el folio de **Matrícula Inmobiliaria N° 384-98809** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Tuluá, conforme se desprende del certificado de tradición allegado al plenario.

3°- EXPÍDASE a costas de la parte demandante y/o demandadas, copias de la presente providencia, para que se inscriba y protocolice ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Tuluá Valle, en el folio de **Matrícula Inmobiliaria N° 384-98809**, y en alguna de las notarías del circuito de esta localidad a la libre escogencia de los sujetos procesales, para lo cual estas diligencias servirán de título de propiedad de los terrenos subdivididos.

4°- CANCELESE la inscripción de la demanda vista en la anotación N° 14 del 08-02-2018 del folio de **Matrícula Inmobiliaria N° 384-98809** ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, local. Líbrese por Secretaría la respectiva comunicación electrónica.

5°- Los gastos corren a cargo de los comuneros, en proporción a sus derechos.

6°- El juzgado se abstendrá de imponer costas del proceso, en virtud del allanamiento de la demanda.

7°- Una vez cumplido lo anterior ARCHÍVESE el expediente previo las anotaciones en los libros Radicadores que se llevan en la Secretaría de este Estrado Judicial.

NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE

La Juez,


GLORIA LEICY RIOS SUÁREZ

	Rama Judicial República de Colombia
JUZGADO QUINTO CIVIL MUNICIPAL TULUA VALLE DEL CAUCA	
La presente providencia se notifica por estado electrónico N° 094	
Fecha: DICIEMBRE 15 DE 2021	
Hora: 8:00 a.m.	
ABRAHÁM PINCHAO CEPEDA Secretario	

