

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL JUZGADO PROMISCUO MUNICIPAL DE MUTATÁ ANTIOQUIA

Ocho (8) de Abril de dos mil veinticuatro (2024)

Sentencia N 002

REFERENCIA: **DIVISORIO**
RADICACIÓN: 2020 – 00061
DEMANDANTE: Inversiones Cielo Rojo y Compañía
Sociedad Civil en Comanditas por
Acciones
DEMANDADO: Céfora Morales Durango

I. ASUNTO

Procede este Despacho a pronunciarse frente a la solicitud de división material pretendida dentro del proceso declarativo especial divisorio propuesto por la parte actora contra la pasiva de la acción, de conformidad con el artículo 406 a 418 del CGP.

II. DE LA DEMANDA Y LA CONTESTACIÓN

1. **DEMANDA:** Como antecedentes, se tiene que:

Inversiones Cielo Rojo y Compañía Sociedad Civil en Comanditas por Acciones por conducto de mandatario judicial, presentó proceso divisorio material, contra la señora Cefora Morales Durango, en la que solicita:

- Que se decrete la división material, de un lote de terreno ubicado en el municipio de Mutatá Antioquia, cuya información aparece a folios de la demanda principal y la reforma de la misma **"hecho y pretensión primera"**, delimitado con los linderos especiales que allí mismos se ratifican. "Predio Denominado el Jardín, situado en el Corregimiento Bejuquillo, paraje El porroso del Municipio de Mutatá, comprendido por los siguientes linderos: superficie: 50 has. # punto de partida: se tomó como punto de partida # 7 donde concurren las colindancias de Enrique Zuluaga, caño bobedo, río porroso y el peticionario, colinda así: suroeste, con río porroso del punto 7 al 14 en 610 metros oeste, con Juan Trujillo del punto 14 al 20 en 385 ms. norte, con Bernardo López del punto 20 al 31 en 575 ms. norte, con Manuel Aguirre, del punto 31 al 39 en 461 metros, este, con Enrique Zuluaga, caño bobedo, del punto 31 al 7 en 860 ms. y encierra. Predio identificado con el folio de matrícula inmobiliaria Nro. Matrícula: 007-42108 de la ORIP DE DABEIBA. "Cédula catastral: 4802040000060001200000000. Así mismo refiere que la tradición está dada según el hecho 1,2 de la demanda, y que con ocasión a ello poseen un 33,33% sobre las 50 hectáreas mencionadas en acápite anterior, quedando a favor de la demandada un 66,66% frente al predio.

Que, conforme la legislación civil colombiana, nadie está obligado a vivir en la indivisión, y no existiendo mutuo acuerdo puede solicitarse judicialmente. Igualmente hablan de la titularidad común del predio y los documentos que así lo estatuyen, parcela con número de matrícula inmobiliaria igualmente conocida y que aparece a información inicial de este proveído.

Refiere la parte actora, que el predio no es de aquellos que son imprescriptibles, de uso público u otros ubicados en la Constitución Política en sus artículos 62,72,102,332; ni está ubicado en zonas de alto riesgo, de cantera o en peligro de deterioro. Que la empresa ha estado en posesión de una parte del predio desde el año 2006, donde se tiene plantación de palma de aceite de 10 hectáreas la cual lleva 10 años y se estima en una suma de CIENTO CINCUENTA MILLONES DE PESOS (\$150.000.000.), con utilidad futura de DOSCIENTOS MILLONES DE PESOS (\$200.000.000).

Para concluir, hace referencia a la medida cautelar que aparece en anotación número 7 del Folio de Matricula Inmobiliaria, donde aduce que es generalizada y no obstruye posibilidades al predio para venta o enajenación alguna, menos para su división.

III. ACTUACIÓN PROCESAL

Mediante auto interlocutorio N° 137 del 23 de septiembre de 2020, 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 identificado con matrícula inmobiliaria No. 007-42108 de la ORIP DE DABEIBA.

La parte demandada, dentro de los términos legales, contesto la demanda el día 17/03/2021, previa presentación del recurso de reposición contra el auto admisorio de la misma, figura jurídica no favorable en primera y segunda instancia como aparece a folios de la carpeta "Inadmisión".

La contestación del libelo introductor radica en los siguientes argumentos:

Refiere que, la sociedad demandante en el presente proceso alega ser propietaria y a la vez poseedora parcial del inmueble que depreca división. En cuanto a la calidad de propietaria, se observa que su porcentaje de derecho del lote que adquirió de manos del señor CARLOS JOSÉ RÍOS GRAJALES, tal y como lo muestra la escritura No 12.169 del 12 de octubre de 2006, de la Notaria 15 de Medellín, visible a folio 19 y siguientes. El señor Ríos Grajales, adquirió a título de compraventa realizada a las señoras, OLIVIA DURANGO CASTAÑO y NEYRA DURANGO CASTAÑO, según consta en escritura 291 del 11 de noviembre de 1998, de la Notaria única de Dabeiba Antioquia, visible a folio 23 del expediente.

Abona que su representada y las señoras Durango Castaño adquirieron su derecho de propiedad sobre el bien objeto de división, mediante providencia emitida por el

Juzgado Promiscuo del circuito de Dabeiba el 22 de septiembre de 1989, visible a folio 37, la cual aprueba en todas sus partes el trabajo de liquidación, partición y adjudicación aportado en el proceso, y que se puede observar a folio 33 y siguientes del expediente. La adjudicación presentada y aprobada por el despacho judicial le otorga la propiedad a mi prohijada del 75% del lote objeto de la división, y el 25% a las señoras Durango Castaño, porcentaje que luego es vendido al señor Ríos Granados y posteriormente este transfiere a la sociedad demandante.

De la misma forma acentúa que la parte demandante presenta demanda pidiendo la división material del inmueble y que se le adjudique el 33%, aduciendo que es propietario y poseedor. La división solo puede ser solicitada por los propietarios, en tanto que, los poseedores deberán adelantar previamente la acción correspondiente y de adquirir la titularidad del inmueble estarán legitimados para adelantar la acción divisoria. Así, las cosas el presente proceso no podrá adelantarse pretendiendo la división material del 33% del inmueble, pues se desnaturaliza el objeto del proceso, en el sentido que el presente trámite no tiene la vocación de otorgar título sobre la propiedad inmobiliaria. Se ha equivocado la parte demandante en proponer la división material de un predio sobre una mayor área de la que es propietario, lo que inexorablemente afecta el curso procesal del proceso, y de contera, se debe aplicar la consecuencia de nulidad del proceso.

Derivado de aquello, hay pronunciamiento frente a los hechos de la demanda, insumo inherente y en contraposición al carácter factico presentado por la parte actora y que ha de ser estudiado en consonancia con la realidad procesal, las pruebas obrantes y la norma a aplicar en relación al proceso divisorio. Ahora, en torno a las pretensiones de la demanda, igualmente la parte pasiva de la acción presenta sus solicitudes, y deja ver las excepciones de fondo que pretende sean estatuidas por la Judicatura, y que aparecen en la carpeta contentiva de las diligencias.

III. CONSIDERACIONES

I. PRESUPUESTOS PROCESALES:

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, y las alegadas por la parte demandada no encontraron asidero alguno.

II. MARCO NORMATIVO:

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.

El trámite de este proceso 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 condueños 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.

Veamos si en el **CASO CONCRETO** se estructuran los elementos antedichos:

Como se dejó explicado la empresa solicitante de la división material, es copropietaria, junto a la señora Morales Durango, del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria conocida, de la Oficina de Instrumentos de Dabeiba Antioquia, prueba que obra en el expediente, en modo similar, se registró la inscripción de la demanda, en el respectivo folio¹.

Son requisitos formales indispensables en la acción que nos ocupa los siguientes:

2.1 El demandante debe tener la calidad de comunero y dirigir la demanda contra todos los demás comuneros.

2.2 Debe allegar la prueba de que son condueños y el certificado del Registrador de Instrumentos Públicos sobre la situación jurídica del inmueble.

2.3 La demanda debe inscribirse en el registro de instrumentos públicos competente.

Decantado el cumplimiento de los requisitos legales, es necesario resaltar que 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"

Conforme se observa con la prueba pericial traída al proceso, aunado a la partición material que allega el profesional designado por el Despacho "Partidor", el predio tenía un área inicial de 50 hectáreas, pero por efectos de la naturaleza y demás factores externos, el predio ya tiene una superficie de 40, 5978 hectáreas, es decir, 405.978 metros cuadrados (40,5978 x 10.000)., alinderados de la siguiente manera: Como punto de partida se tomó la Partida Nro.7, donde concurren las colindancias de Enrique Zuluaga, caño Bobedo, Río Porroso y el Peticionario. Colinda así: Suroeste con el Río Porroso desde el punto 7 al 14 en 610 metros; Oeste, con Juan Trujillo desde el punto 14 al 20 en 385 metros; Norte, con Bernardo López, del punto 20 al 31 en 575 metros; Norte con Manuel Aguirre, del punto 31 al 39 en 461 metros; este, con Enrique Zuluaga, caño Bobedo, del punto 31 al 7 en 860 metros y encierra. Predio este con una superficie de cincuenta (50) hectáreas aproximadamente, es decir, 500 mil metros cuadrados.

Así las cosas, la lectura del material probatorio, señala sin ambages, que el bien objeto de la partición material tiene como copropietarios a Inversiones Cielo Rojo en un 25 % de participación y a la señora Céfora Morales Durango en un 75%, no como se quiere hacer ver por parte del abogado demandante en los porcentajes que presenta originalmente en su libelo introductor, esto es, un 33,33% para su representado y un 66,665 para la para la demandada, situación no cierta frente al cotejo probatorio. Así pues, el despacho no encuentra limitantes que impidan ordenar la división material del inmueble, correspondiendo en la sentencia a señalar, en qué forma se ordenará esa decisión, destacando que no se adujo pacto de indivisión.

Ahora bien, como con la demanda se aportó una fórmula de división material que no se adecua a esa realidad probatoria y a la cabida real del bien para cada comunero, la cual fue soportada con dictamen pericial no acorde al material adjunto de convicción, y en aras a la verdad procesal y material, deberá este servidor, tal cual se decidió en audiencia de fecha 14/06/2023, donde se dio paso a la división material decretándola sin objeción alguna de parte, tomar partida de los porcentajes reales, sin menospreciar los demás apartados o elementos del peritaje y su proyecto de división, en especial la ubicación de las franjas de terreno a otorgar con base en la

experticia; aunado a la partición allegada por el profesional del derecho Luis Fernando Serna Hernández, para lo importante en el caso a estudio, que no es otra cosa que la división material solicitada; dejando lógicamente de lado la petición sobre mejoras, como quiera que estas están en la franja de terreno adjudicada a la parte accionante.

Por ello, como se adujo en precedencia el escrito de partición se adecua a lo pedido por el despacho, máxime cuando no fue objetado por las partes en contienda, lo que hace necesario darle cabida aprobándolo en el acto.

Frente a las excepciones de mérito presentadas por la parte demandada:

Son dos las excepciones de fondo traídas al proceso por la parte demandante, no solo en la contestación primigenia de la demanda, sino también en la reforma que de aquella se hizo, donde también tuvieron la oportunidad de pronunciarse. Tal cumulo exceptivo radica en lo siguiente:

Error en la determinación de la cuota parte que corresponde a la demandante y a la demandada.

Ausencia de sustento técnico de la partición.

Frente a lo dicho en este ítem por el togado de la parte demandada, es menester ubicarnos en el artículo 409 del Código General del Proceso donde se hace claridad frente a las excepciones aplicables al proceso especial que hoy nos convoca.

Artículo 409 C.G.P. En el auto admisorio de la demanda se ordenará correr traslado al demandado por diez (10) días, y si se trata de bienes sujetos a registro se ordenará su inscripción. Si el demandado no está de acuerdo con el dictamen, podrá aportar otro o solicitar la convocatoria del perito a audiencia para interrogarlo. **Si el demandado no alega pacto de indivisión en la contestación de la demanda, el juez decretará, por medio de auto, la división o la venta solicitada, según corresponda;** en caso contrario, convocará a audiencia y en ella decidirá.

Basados en lo anterior, de entrada, podemos observar que la excepción determinada para tal especialidad es el pacto de indivisión, y de no haber acuerdo de los codueños en ese tema procede de forma inmediata la división o la venta; sin embargo, nuestra Honorable Corte Constitucional, ha dejado entrever que aplicarían también como excepciones de fondo la Prescripción adquisitiva y extintiva, como así lo refiere la sentencia de Constitucionalidad **C-284/21**. En ese sentido con ocasión a los medios exceptivos presentados por la defensa, no habría lugar alguno a su posible estudio y/o pronunciamiento de fondo, ello como quiera que no tienen cabida en este plenario divisorio especial.

Seguido, para pulcritud de la decisión, los temas objeto de excepciones defensivas serán tocados por este servidor en la decisión de fondo en lo que a la cuota parte y cabida correspondan, sin menoscabo alguno en disfavor de la parte pasiva de la acción, siempre teniendo como base las pruebas obrantes a la carpeta.

Pronunciamiento sobre la tacha de falsedad promovida en la contestación de la reforma de la demanda:

Encontramos tal posibilidad Judicial en nuestro Código General del Proceso en sus artículos 269 y 270, donde en específico consagra unos requisitos para que esta pueda pervivir, a saber:

Artículo 269... La parte a quien se atribuya un documento, afirmándose que está suscrito o manuscrito por ella, podrá tacharlo de falso en la contestación de la demanda, si se acompañó a esta, y en los demás casos, en el curso de la audiencia en que se ordene tenerlo como prueba.

Artículo 270... Quien tache el documento deberá expresar en qué consiste la falsedad y pedir las pruebas para su demostración. No se tramitará la tacha que no reúna estos requisitos.

Verificado lo precedente, sea lo primero decir que conforme el extracto normativo del artículo 269 no se trata de un documento emanado de las partes, es una experticia de un profesional en su materia, que debió haber sido contrarrestado con un nuevo dictamen o compareciendo a audiencia e interrogarlo; anotando que, si bien lo último fue solicitado, el apoderado no acudió ni presento excusa alguna previa práctica de la misma; y en lo que respecta al artículo 270, hay claridad que, al no llenar los requisitos, entre otros el acervo probatorio necesario, ha de rechazarse de plano la tacha o no tramitarla, como pasa en el caso de marras. No era entonces el momento preciso y la forma de arremeter contra el peritaje aportado por la demandante, cuando se tuvieron todas las oportunidades que consagra la legislación, razón suficiente para que lo pedido no prospere.

Para culminar sobre lo dicho por las partes en sede de pruebas, es necesario también hacerle ver a los apoderados el hecho de que los testimonios e interrogatorios a instancia de parte en esta clase de procesos no están estipulados en el tramite especial de los artículos 406 y siguientes, la normatividad estatuida es clara cuando pone las pautas que deben seguirse para cada momento procesal conforme las pruebas o situaciones que se presenten dentro del plenario; y para el caso que se sigue, no hay otro que el automatismo que se desprende del artículo 409 del Código General del Proceso, esto es, decretar la división cuando sea factible, en su lugar la venta del bien en común, siendo la primera mencionada la que ha de aplicarse seguidamente.

PARTICIÓN Y ADJUDICACIÓN DE LA DIVISION MATERIAL

- Bien inmueble Nro.1: Para Inversiones Cielo Rojo, con NIT Nro. 90027965-4 Lote de terreno rural ubicado en el paraje El Porroso, corregimiento Bejuquillo, Municipio de Mutatá-Antioquia. Lote de terreno con un área de 101.494,50 metros cuadrados (10,14945 Hectáreas). Lote de terreno que empieza desde el punto Nro. 7 al punto Nro. 14 en 610 metros y se extiende desde el punto Nro.

14 hacia el punto Nro. 20 en 166 metros aproximadamente. De allí en línea en línea semirrecta hasta el otro costado en la misma distancia aproximadamente, encerrándose desde este sitio con punto Nro. 7 de la partida inicial.

Posibles linderos: Linderos sin metraje.

- Por el sur, con el Rio Porroso; Por el norte, con el predio Nro. 2 de la señora Cefora Morales Durango, que resulta de la división material; por el Oriente, con la quebrada caño Bobedo; por el occidente, con predio del mismo Inversiones Cielo Rojo.
- Bien inmueble Nro.2: Para la señora Cefora Morales Durango, con cédula de ciudadanía Nro. 43.013.636 Lote de terreno rural ubicado en el paraje El Porroso, corregimiento Bejuquillo, Municipio de Mutatá-Antioquia. Lote de terreno con un área de 304.483,50 metros cuadrados (30,44835 Hectáreas). Lote de terreno que empieza desde el punto Nro. 39 hasta el punto 31 en 461 metros, seguidamente desde el punto 31 al punto 20 en 575 metros y desde el punto 20 hacia el 14 en 444 metros. Por el otro costado desde el mismo punto 39 hacia el río Porroso en 694 metros aproximadamente.

Posibles linderos: Linderos sin metraje.

Por el norte; con predio del mismo Inversiones Cielo Rojo; por el sur; con el predio Nro.1 resultante de la división; por el oriente; con la quebrada caño Bobedo, por el occidente; con predio del mismo inversiones Cielo Rojo.

A juicio de esta censora, ese precisamente es el sentido de la norma (Art. 407 C. G. P.), toda vez que así los derechos de los condueños no se afectan; respetando los derechos de cada uno de los propietarios. Postura que será acogida por este despacho.

En mérito de lo expuesto, el Juzgado Promiscuo Municipal de Mutatá Antioquia, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

PRIMERO. Decretar, la división material del inmueble objeto de la acción e identificado concertificado de matrícula inmobiliaria No. 007-421083, en dos lotes, para ser entregados a cada uno de los comuneros de acuerdo a 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 y el respectivo partidor, el cual determinó la partición y adjudicación del bien inmueble de la siguiente manera:

- Bien inmueble Nro.1: Para Inversiones Cielo Rojo, con NIT Nro. 90027965-4 Lote de terreno rural ubicado en el paraje El Porroso, corregimiento Bejuquillo, Municipio de Mutatá-Antioquia. Lote de terreno con un área de 101.494,50 metros cuadrados (10,14945 Hectáreas). Lote de terreno que empieza desde el punto Nro.

7 al punto Nro. 14 en 610 metros y se extiende desde el punto Nro. 14 hacia el punto Nro. 20 en 166 metros aproximadamente. De allí en línea en línea semirrecta hasta el otro costado en la misma distancia aproximadamente, encerrándose desde este sitio con punto Nro. 7 de la partida inicial.

Posibles linderos: Linderos sin metraje.

- Por el sur, con el Rio Porroso; Por el norte, con el predio Nro. 2 de la señora Cefora Morales Durango, que resulta de la división material; por el Oriente, con la quebrada caño Bobedo; por el occidente, con predio del mismo Inversiones Cielo Rojo.
- De acuerdo a la franja descrita, sin lugar a reconocimiento de mejoras conforme la motivación y la solicitud misma en caso de prosperar el proyecto de división.
- Bien inmueble Nro.2: Para la señora Cefora Morales Durango, con cédula de ciudadanía Nro. 43.013.636 Lote de terreno rural ubicado en el paraje El Porroso, corregimiento Bejuquillo, Municipio de Mutatá-Antioquia. Lote de terreno con un área de 304.483,50 metros cuadrados (30,44835 Hectáreas). Lote de terreno que empieza desde el punto Nro. 39 hasta el punto 31 en 461 metros, seguidamente desde el punto 31 al punto 20 en 575 metros y desde el punto 20 hacia el 14 en 444 metros. Por el otro costado desde el mismo punto 39 hacia el río Porroso en 694 metros aproximadamente.

Posibles linderos: Linderos sin metraje.

Por el norte; con predio del mismo Inversiones Cielo Rojo; por el sur; con el predio Nro.1 resultante de la división; por el oriente; con la quebrada caño Bobedo, por el occidente; con predio del mismo inversiones Cielo Rojo.

TERCERO. Ordenar el registro de esta sentencia al folio de matrícula 007-421083, 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. SE CONDENA en agencias en derecho a la parte demandada al 4% del avalúo catastral, esto es, tres millones trecientos sesenta y nueve mil cuatrocientos sesenta y seis pesos m/c (\$3.369.466), según el Acuerdo PSAA16-10554.

QUINTO: Ejecutoriada la presente decisión, archívese el expediente.

NOTIFÍQUES Y CÚMPLASE.



JUAN FERNANDO ECHAVARRIA LOPERA

Juez

**JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE
MUTATÁ - ANTIOQUIA**

El auto que antecede se notifica por anotación en estados No, **017** fijado en un lugar visible de la secretaría del Juzgado hoy **12** de **abril** de 2024, a las 8 A.M.



La Secretaria