

Providencia : Sentencia 009
Única Instancia
Área : Civil
Proceso : Especial Divisorio
Radicación : 19-80-740-89-2019-00043-00

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO

JUZGADO PRIMERO PROMISCOU MUNICIPAL DE TIMBIO CAUCA

Timbío, Cauca, diecisiete (17) de abril de dos mil veinticuatro (2024).

Se procede a proferir la correspondiente sentencia dentro del presente asunto de División material y/o venta de bien común instaurado por el señor FERLEY PEREZ FERNANDEZ, mediante apoderado judicial contra LUIS ALBERTO DIAZ.

1. ANTECEDENTES PROCESALES

1.1 Los hechos relevantes: Los supuestos de hecho narrados en el escrito genitor se sintetizan por el Juzgado de la siguiente manera:

El señor FERLEY PÉREZ FERNÁNDEZ instauró demanda contra el señor LUIS ALBERTO DIAZ, pretendiendo la división material del Lote de terreno denominado el “manantial” ubicado en la vereda Urubamba del Municipio de Timbio Cauca, identificado con el folio de matrícula No. 120-77535 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Popayán y código catastral No. 0001000000020119000000000, predio con un área de 3 hectáreas 3.751 m², comprendido dentro de los linderos generales según escritura pública número 260 del 24 de mayo de 2018 de la Notaría Única de Timbio.

La demanda se admitió por auto del 24 de abril de 2019 y fue notificado personalmente el demandado LUIS ALBERTO DIAZ (acta del 07 de junio 2019)

LAS PRETENSIONES

Como pedimento principal, se solicita decretar la división material del inmueble distinguido con la matricula inmobiliaria No.120-77535 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Popayán y código catastral No. 0001000000020119000000000.

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, es así que el artículo 406 del Código General del Proceso, consagra que todo comunero puede pedir la división material de la cosa común, o su venta para que se distribuya el producto, a su vez el artículo 2323 del Código Civil, 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 social.”, 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 en el artículo 406 del Código General del Proceso, *“Todo comunero puede pedir la división material de la cosa común o su venta para que se distribuya el producto”*. asimismo, el artículo 409 ibídem, establece que “(...) 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.”

Dentro de la oportunidad legal el apoderado de la parte demandada, Doctor Leonardo Aragón Jaramillo, da contestación a la demanda y se opone a la división planteada y propone excepciones de mérito.

ANTECEDENTES

En el presente caso, se tiene que el inmueble objeto de la litis, se encuentra determinado en la escritura pública No.260 del 24 de mayo de 2018 de la Notaría Única de Timbio, registrada en el folio de matrícula No.120-77535 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Popayán, Lote de terreno rural denominado “El Manantial” ubicado en la vereda Urubamba del Municipio de Timbio, distinguido con la cedula catastral número 0001000000020119000000000, con un área total de 3 hectáreas 3.751 m².

El demandante FERLEY PEREZ FERNANDEZ adquirió los derechos de cuota equivalente al 33.3% del inmueble descrito, por compraventa que realizó mediante escritura pública No.260 del 24 de mayo de 2018 de la Notaría Única de Timbio, y según anotación No.14 del 04 de julio de 2018, a HABITAT PARA LA FAMILIA S.A.S.

El citado inmueble se encuentra alinderado según la mencionada escritura de la siguiente forma: Por el norte principiando en un mojón al borde de la carretera que conduce Tambo – Timbio, se sigue al borde de esta y por cerca de alambre de púas hasta encontrar un mojón al pie de un árbol de aguacate separando por aquí terrenos de Álvaro Pérez, Doctor Toro y Esther Diaz viuda de Solarte, carretera de por medio; Oriente: se sigue por cerca de alambre de púas hasta propiedad de Pastor Gómez y Ana Ruth Gómez viuda de Diaz siguiendo por el lado sur por el zanjón aguas abajo hasta dar a una mata de guadua, separando con terrenos de la hacienda Santa Clara propiedad antes del Doctor Jorge Hillera Fernández, Occidente sigue hacia arriba y por cerca de alambre hasta encontrar el mojón punto de partida separando por aquí con terrenos de Rosa María Diaz.

Según el certificado catastral especial IGAC, está determinado por los siguientes linderos: NORTE: Con la vía Timbio – San Joaquín, ORIENTE: con los predios 00-01-00-00-0002-0116-0-00-00-0000; 00-01-00-00-0002-0117-0-00-00-0000 y 00-01-00-00-0002-0118-0-00-00-0000.SUR: Con el predio 00-01-00-00-0002-0354-0-00-00-0000.OCCIDENTE: Con el predio 00-01-00-00-0002-0648-0-00-00-0000.

Con la demanda se aportó una fórmula de división material, soportado con un dictamen pericial rendido por la Ingeniera VILMA DUYSOVIC GARCÍA, respecto del cual la parte demandada considera que el avalúo excede el valor comercial y que el predio no es susceptible de división por lo que al hacerlo desmejoraría los derechos de los condueños destacando que existe una parte de bosque y humedal la cual no cuenta con el mismo valor comercial que el resto destinado a potreros; aduce que la partición presentada no es equitativa que en razón a ello lo procedente es la venta.

DECISIÓN QUE ORDENÓ LA DIVISIÓN MATERIAL

Por auto del 27 de marzo del 2023 se decretó la división material del inmueble ubicado en la vereda Urubamba del Municipio de Timbio Cauca, al cumplirse los requisitos legales contenidos en los artículos 406 y 409 del Código General del Proceso.

RECURSO DE APELACIÓN

Artículo 409 CGP. *“el auto que decrete o deniegue la división o la venta es apelable”*

Mediante auto interlocutorio No. 320 del 27 de junio de 2023, el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Popayán procede a resolver el recurso de apelación interpuesto por el apoderado de la parte demandada, en contra de la providencia del 27 de marzo de 2023, proferida por este Despacho que decretó la división del inmueble determinado anteriormente, REVOCANDO la decisión de primera instancia y DECRETANDO la venta en publica subasta

del inmueble determinado en la demanda y ORDENANDO el secuestro del bien inmueble.

Según lo establecido en el artículo 414 del Código General del Proceso: *“Dentro de los tres (3) días siguientes a la ejecutoria del auto que decreta la venta de la cosa común, cualquiera de los demandados podrá hacer uso del derecho de compra. La distribución entre los comuneros que ejerciten tal derecho se hará en proporción a sus respectivas cuotas”*

“El juez, de conformidad con el avalúo, determinara el precio del derecho de cada comunero y la proporción en que han de comprarlo los interesados que hubieren ofrecido hacerlo. En dicho auto se prevendrá a estos para que consignen la suma respectiva en el término de diez (10) días, a menos que los comuneros les concedan uno mayor que no podrá exceder de dos (2) meses. Efectuada oportunamente la consignación el juez dictara sentencia en la que adjudicara el derecho a los compradores.”

En el presente proceso una vez ejecutoriada la providencia que decretó la venta del bien común, la parte demandada ejerce el derecho de compra el cual fue reconocido por auto del 18 de marzo de 2024, notificado en estrados ordenándose al señor LUIS ALBERTO DÍAZ, para que consigne dentro de los diez días siguientes la suma de \$ 45.267.000 que corresponden a la parte del comunero demandante correspondiente al 33.3%, a órdenes del proceso en la cuenta de depósitos judiciales No 198072042001 del Banco Agrario de Colombia con la advertencia que de no hacerlo se impondrá multa a favor de la parte demandante por el valor del 20% del precio de compra, ordenamiento que se acreditó dentro del término otorgado, allegando para tal efecto.

El día 1º de los cursantes el apoderado de la parte demandada allega recibo de consignación en cumplimiento a lo antes ordenado, siendo procedente proferir la sentencia que en derecho corresponde.

Se condenará en costas a la parte demandante por ser la parte vencida, fijándose como agencias en derecho de conformidad con lo previsto en el acuerdo PSAA16-10554 del 5 de agosto de 2016 un Salario Mínimo Legal Mensual Vigente, y a favor de la parte demandada, las costas se liquidarán por secretaría.

En consecuencia, este Juzgado procede a proferir la siguiente

DECISION:

En mérito de lo expuesto, el JUZGADO PRIMERO PROMISCOUO MUNICIPAL DE TIMBIO, Cauca, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

RESUELVE

PRIMERO: ORDENAR la entrega del depósito Judicial No 469170000022051, por el valor de \$ 45.267.000 a favor del demandante FERLEY PEREZ FERNANDEZ, valor consignado por la parte demandada con objeto de la compra del 33.3% del inmueble decretado en venta en el presente asunto.

SEGUNDO: ADJUDICAR el derecho de cuota que le correspondía al señor FERLEY PEREZ FERNANDEZ, identificado con cédula de ciudadanía No 76.302.480 sobre el 33.33% del lote de terreno denominado el “manantial” ubicado en la vereda Urubamba del Municipio de Timbío Cauca, identificado con el folio de matrícula No. 120-77535 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Popayán y código catastral No. 00010000000201190000000000, predio con un área de 3 hectáreas 3.751 m², comprendido dentro de los linderos generales según escritura pública número 260 del 24 de mayo de 2018 de la Notaría Única de Timbío, NORTE: Con la vía Timbío – San Joaquín, ORIENTE: con los predios 00-01-00-00-0002-0116-0-00-00-0000; 00-01-00-00-0002-0117-0-00-00-0000 y 00-01-00-00-0002-0118-0-00-00-0000. SUR: Con el predio 00-01-00-00-0002-0354-0-00-00-0000. OCCIDENTE: Con el predio 00-01-00-00-0002-0648-0-00-00-0000. al copropietario, el señor LUIS ALBERTO DIAZ identificado con cedula No. 4.778.027

TERCERO: ORDENAR la inscripción de la presente Sentencia en el folio de matrícula inmobiliaria No. 120-77535, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Popayán Cauca.

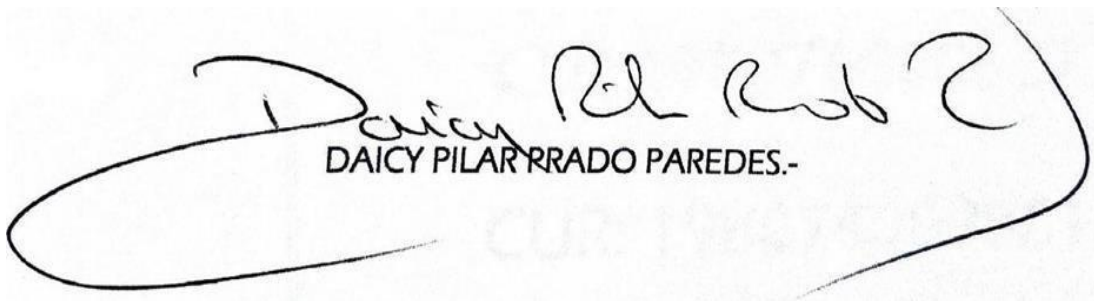
CUARTO: CANCELAR la inscripción de la presente demanda la cual fue comunicada mediante oficio N.º 134 del 24 de abril de 2019.

QUINTO: CONDENAR en costas a la parte demandante por ser la parte vencida, fijándose como agencias en derecho de conformidad con lo previsto en el acuerdo PSAA16-10554 del 5 de agosto de 2016 un Salario Mínimo Legal Mensual Vigente, y a favor de la parte demandada, las costas se liquidarán por secretaría.

SEXTO: Oficiar a la secuestre, ADRIANA GRIJALBA HURTADO, para que haga entrega del bien al adjudicatario, señor LUIS ALBERTO DIAZ, identificado con la cédula de ciudadanía 4.778.027. Comuníquese por la Secretaría por el medio más expedito

QUINTO: Cumplido lo anterior archívese el presente asunto entre los de su clase previa anotación en el libro radicator.

La Juez,



DAICY PILAR PRADO PAREDES.-

Para los efectos del artículo 9º de la ley 2213 de 2.022 se anuncia que esta providencia se notifica por anotación en estado virtual No. 29 del 18 de abril de 2024